

# STADT BRÜHL



## **Bebauungsplan 11.12** **„Südlich Dresdener Straße /** **Nördlich Königsberger Straße“**

### **Begründung**

**Aufstellung und Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**April 2022**

---

<b>1 Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	1
1.2 Plangebiet .....	1
1.3 Übergeordnetes Planungsrecht .....	3
1.4 Bestehendes Planungsrecht .....	4
1.5 Natur- und Umweltschutz .....	5
1.6 Bauleitplanverfahren.....	6
<b>2 Städtebauliche Planung, Vorhaben</b>	<b>6</b>
<b>3 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Erschließung .....	9
3.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
3.2.2 Ruhender Verkehr .....	10
3.2.3 Ver- und Entsorgung .....	10
3.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	10
3.4 Grünordnung – Pflanzbindung .....	11
<b>4 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>5 Bilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>6 Bodenordnung und Kosten</b>	<b>15</b>

## **STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · TEL.: 0228 /227 236 10 · FAX: 0228/ 227 236 10

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke  
M.A. Agnieszka Kosa

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl – Gebausie – beabsichtigt eine Nachverdichtung innerhalb ihrer Bestandsbebauung zwischen der ‚Königsberger Straße 4 - 4b und 6 - 6b sowie der Dresdener Straße 3 -11. Mit dem Vorhaben sollen 20 zusätzlichen Wohnungen sowie drei Büro- und Praxiseinheiten realisiert werden. Mit dem unmittelbar westlich angrenzenden Seniorenzentrum Johannesstift | Pfarrer-Paul-Schiffarth-Haus ergibt sich für das Vorhaben eine besondere Eignung für seniorengerechtes Wohnen und hierauf ausgerichtete Dienstleistungen im Pflege- und Gesundheitsbereich. Mit dem Vorhaben reagiert die Gesellschaft auf die hohe Nachfrage nach gutem und preisgünstigem Wohnraum im Stadtgebiet von Brühl allgemein, wie im Besonderen auf die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum.

Die Gebausie ist ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Brühl mit einem Bestand von *2.137 eigenen Mietwohnungen, davon 367 öffentlich geförderten Mietwohnungen*<sup>1</sup>. Durch das vielfältige Wohnungsangebotportfolio bietet die Gebausie Wohnraum für alle Lebenslagen. Zu den Schwerpunkten der Tätigkeit der Gebausie gehören die Herstellung von neuem Wohnraum, Modernisierung von leerstehenden Wohnungen sowie Instandhaltung und Verwaltung des Bestandes.

Mit dem vorliegenden Vorhaben der Nachverdichtung im Bestand wird der Schaffung von neuem Wohnraum sowie dem sparsamen Umgang mit dem Boden gemäß § 1a BauGB durch effizientere Nutzung der vorhandenen Grundstücksfläche gleichermaßen Rechnung getragen.

Das Plangrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Demonstrativprogramm“ aus dem Jahr 1962. Da dieser Plan lediglich für die heute bereits bestehenden Gebäude überbaubare Flächen festsetzt, ist es notwendig, die überbaubaren Flächen zu erweitern und die Trasse eines öffentlichen Fußweges zu verlegen. Dementsprechend hat die Gebausie den Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung vom 16.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11.12 „Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsbergerstraße“ aufzustellen. Die Stadt Brühl beabsichtigt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans die rechtlichen Grundlagen für eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu schaffen.

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brühl-Vochem, an der Grenze zum Ortsteil Brühl-Kierberg. Mit einer Gesamtgröße von rund 11.400 m<sup>2</sup> erstreckt sich der Plangebiet über den Grundstücks- und Wohngebäudebestand der Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl (Gebausie) zwischen der Dresdener Straße im Norden und der Königsberger Straße im Süden. Er umfasst die Flurstücke 113, 114, 115 und 119 sowie das Wegeflurstück 116 der Flur 1, der Gemarkung Vochem. Im Osten wird er von den Gärten der bebauten Grundstücke der Leipziger Straße 2 bis 6 eingefasst, im Westen von der Bebauung des Seniorenzentrums an der Königsberger Straße 8. Er liegt in einer Entfernung von rund 1.500 m im Norden des Brühlers Zentrums und unmittelbar südlich des Nahversorgungszentrums am Thüringer Platz.

---

<sup>1</sup> Gebausie, <https://www.gebausie-bruehl.de/ueber-uns/geschichte>, Stand: 01.03.2021

An der Dresdener Straße ist das Plangrundstück mit drei viergeschossigen Bauzeilen in Ost-West-Richtung und einem geneigten Dach bebaut. Die Gebäude an der Königsberger Straße 4 bis 4b und 6 bis 6b stehen senkrecht zu dieser Bebauung. Sie bilden zwei etwa 60 m lange Riegel mit drei Vollgeschossen und flachgeneigten Dächern. Die Frei- bzw. Gartenfläche ist als Intensivrasen mit einzelnen Bäumen angelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde 1962 für einen neuen Stadtbereich von 32 ha nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept aufgestellt. Dieses Konzept verbindet Siedlungsteile aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise sowie sozialen Einrichtungen, die dem Wohnen dienen. Die Wohnnutzung ist im Plangebiet und seiner direkten Umgebung als übergeordnet anzusehen. Nördlich angrenzend bündelt die Bebauung um den Thüringer Platz die Angebote der Nahversorgung.



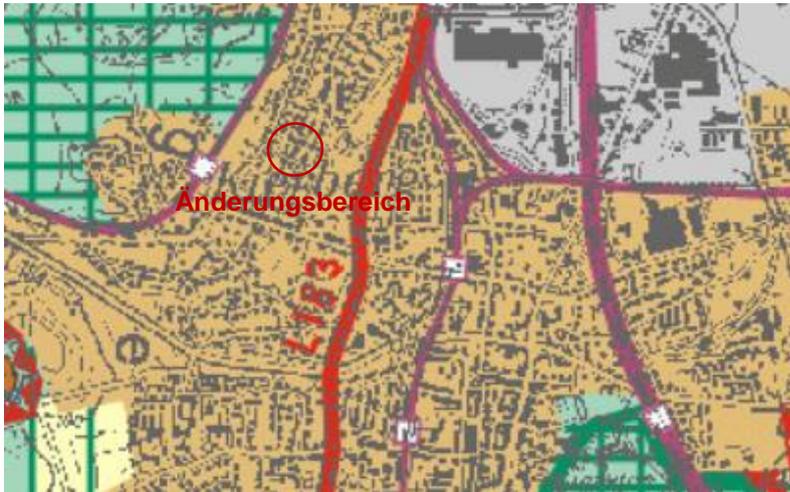
**Abb.1 Lage des Plangebiets im städtischen Gefüge**

/Quelle: Land NRW (2018), GeoBasis-De/BKG 2020 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

### 1.3 Übergeordnetes Planungsrecht

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Genehmigungserlass vom 21.09.2000) weist das Plangebiet als Allgemeines Siedlungsbereich (ASB) aus.



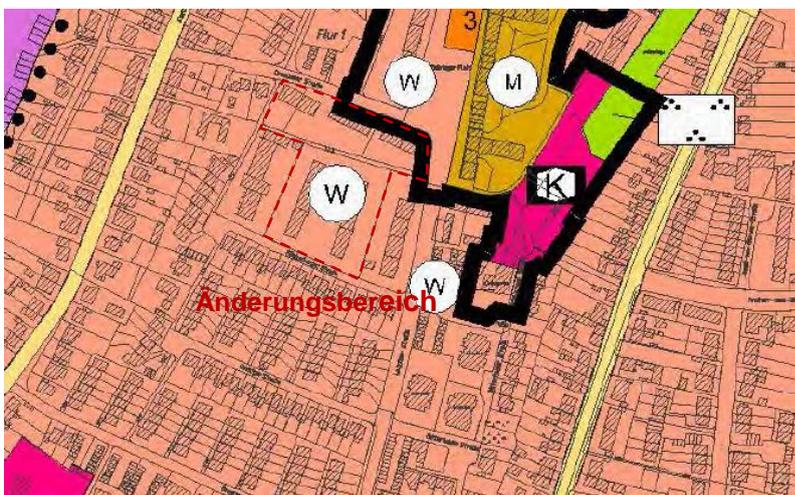
**Abb. 2 Regionalplan, Ausschnitt**  
/Quelle: [www.bezreg-koeln.nrw.de](http://www.bezreg-koeln.nrw.de), eigene Darstellung/

Dem Regionalplan folgend sollen in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) „Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (vgl. Kap. D.I. Ziel 2.1.9 LEP NRW).<sup>2</sup>“

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11.12 „Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße“ wird aufgestellt, um die rechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der überbaubaren Fläche für eine Wohnnutzung zu schaffen. Somit entspricht seine Aufstellung den Zielen des Regionalplans.

#### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (Februar 1996) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Somit ist die beabsichtigte Entwicklung aus der Darstellung des FNP entwickelt. Gegenwärtig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl in Neuaufstellung.



**Abb. 3 Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (Stand 1996), Ausschnitt**  
/Quelle: Stadt Brühl, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan 1996, eigene Darstellung/

<sup>2</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Köln, Genehmigungserlass 21.09.2000

## Überschwemmungsgebiete

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft, Blatt 2 (Stand: Juli 2006) liegt das Plangebiet sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete<sup>3</sup>.

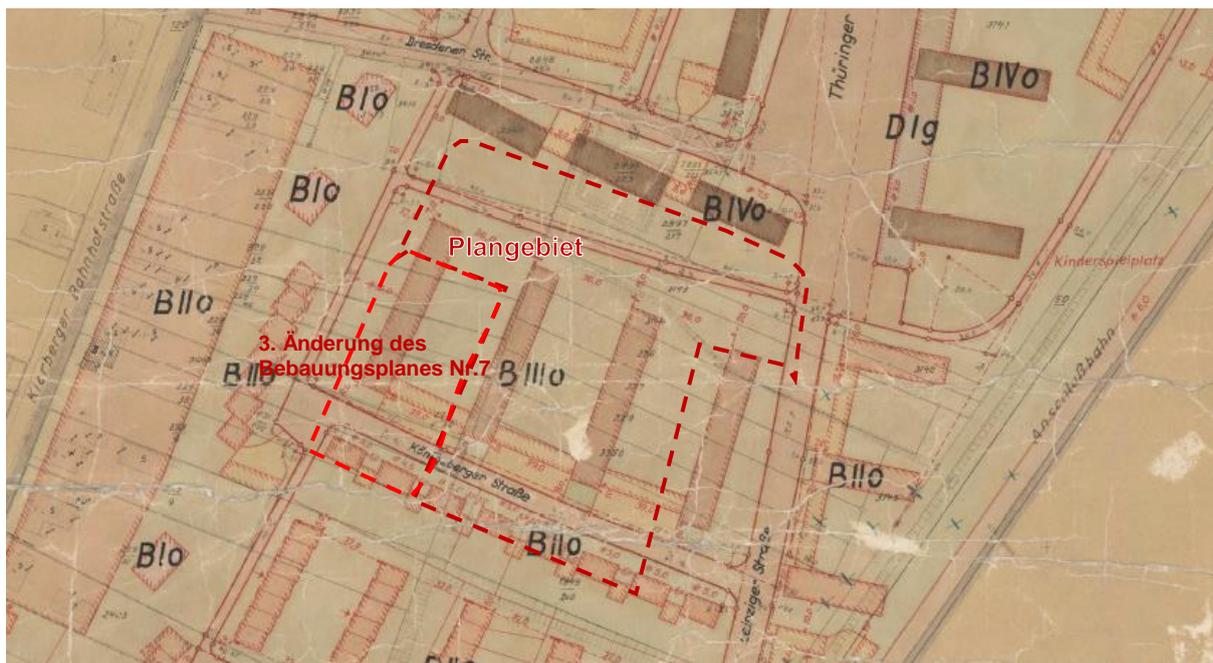
## Landschaftsplan

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises, Entwicklungs- und Festsetzungskarte 11. Änderung (Stand: Januar 2019) liegt das Plangebiet innerhalb des als im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. eines Gebiets für welches ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert<sup>4</sup>. Für das Plangebiet sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen festgesetzt.

### 1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung überplant einen Teilbereich des seit 1962 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Demonstrativprogramm“. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit offener Bauweise festgesetzt. Die dreigeschossig überbaubaren Flächen sind einmal senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche der Königsberger Straße festgelegt. Sie sind rund 60 m lang und etwa 12 m tief. Die Abstände zwischen ihnen sind mit 36,00 m bis 39,00 m entsprechend dem Konzept einer Zeilenbauweise der 1960er Jahre großzügig gewählt. Der kürzeste Abstand zur Königsberger Straße beträgt 8,00 m.

Annähernd parallel zur Dresdener Straße sind ebenfalls drei viergeschossig überbaubare Flächen festgesetzt. Diese Riegel sind zwischen 30 m und 35 m lang und etwa 10 m bis 13 m breit. Zwischen der Bebauung an der Dresdener Straße und der Königsbergerstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche für einen Gehweg festgesetzt, der die Wendeschleife der Königsberger Straße im Westen mit der Leipziger Straße im Osten verbindet.



**Abb. Bebauungsplan Nr. 7 „Demonstrativprogramm“. , Rechtskraft 26.02.1962, Ausschnitt**

/Quelle: Stadt Brühl, Stadtplanungsamt/

<sup>3</sup> [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller\\_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe\\_zeichnerische\\_darstellung\\_teil\\_1.pdf](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe_zeichnerische_darstellung_teil_1.pdf)

<sup>4</sup> [https://www.rhein-erft-kreis.de/sites/default/files/LP8\\_karte.pdf](https://www.rhein-erft-kreis.de/sites/default/files/LP8_karte.pdf)

Westlich des Plangebiets wurde 1966 über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 eine Fläche für den Gemeinbedarf, „Sondergebiet für Errichtung eines Altenheimes“, festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist dort mit sechs als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt. Die Bau- grenze zur Königsberger Straße und zum Fußweg sind in der Verlängerung der Bauwiche der Bestandsbebauung Königsberger Straße 6 bzw. 6b bestimmt.

## 1.5 Natur- und Umweltschutz

### Flächenhafter Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Ville (NR – 552), *die einen von Südost nach Nordwest verlaufenden, von Süden nach Norden absinkenden Höhenzug<sup>5</sup>* innerhalb der Großlandschaft Niederrheinischen Bucht bildet. Die Ville ist auch als Landschaftsraum Ville mit Villenhang (LR-II-014) definiert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland (NTP 010). Im Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete oder schutzwürdigen Biotop vorhanden.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich das rund 238 ha große Landschaftsschutzgebiet Ville (LSG-5107-0011). Dessen östlicher Ausläufer entlang der Eifelbahnstrecke Köln-Euskirchen-Trier, der für die Kulturlandschaftspflege und Landeskunde von Bedeutung ist, ist wegen der geringen Größe der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung förmlich festgesetzter Schutzgebiete durch die Aufstellung und Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

### Artenschutz

Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine bislang ökologisch aktive Fläche dauerhaft versiegelt. Nach der vorliegenden Planung werden rund 900 m<sup>2</sup> der sich zurzeit als überwiegend mit einem Intensivrasen gestalteten Grünfläche der Wohnbebauung zugeordnet. Zudem müssen fünf Laubbäume, davon drei mit einem Stammumfang von mehr als 1,0 m gefällt werden.

Zwischen der Bebauung „Königsberger Straße 4 bis 4b und 6 bis 6b“ soll eine Stellplatzanlage in Tieflage mit teilweiser Überdachung in Höhe des anstehenden Geländes realisiert werden. Dies erfordert die Fällung von drei hochgewachsenen Laubbäumen und einem Laubbaum mittleren Wuchses.

Die Realisierung der Bebauung erfordert zudem die Verlegung des Fuß- und Radweges in Richtung der Bebauung an der Dresdener Straße. Dies zieht dort eine geringe zusätzliche Versiegelung nach sich.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 sowie der Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern sogenannte „planungsrelevante Arten“ (nach MKUNLV 2015) eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind Biotopstrukturen vorhanden, die ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten möglich erscheinen lassen. Die Artenschutzprüfung wurde während des Jahres Jahr 2021 durchgeführt und im Dezember mit der Vorlage des Berichts abgeschlossen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag untersucht für das Vorhaben, entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und

---

<sup>5</sup> NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 03.03.2021

2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV- Artenschutz), ob und in welcher Art und Intensität geschützte/ planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Das Ergebnis der ASP wird in der Planung berücksichtigt und unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung.

## 1.6 Bauleitplanverfahren

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 11.12 „Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße“ soll die Rechtsgrundlage für eine Nachverdichtung im Bestand sowie eine städtebaulich vertretbare und funktionale Entwicklung im gegebenen Stadtumfeld geschaffen werden. Hierzu hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss enthält keine weiteren Festlegungen zum Planverfahren.

Da vorliegend die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB für ein Bauleitverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gegeben sind, wird nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, ob der Bebauungsplan ab der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung weitergeführt wird.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte würden im Rahmen des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a vollständig, jedoch ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Mit dem Plan vorbereitete Eingriffe gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 2 Städtebauliche Planung, Vorhaben

Die Planung sieht die Realisierung von 20 Wohnungen mit einer Größe zwischen 29 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> vor. Im Erdgeschoss sind zusätzlich drei Büro- und Praxiseinheiten mit je rund 150 m<sup>2</sup> geplant. Diese sollen in einem Gebäuderiegel errichtet werden, der die Gebäudezeilen „Königsberger Straße 4 bis 4b und 6 bis 6b“ an ihrer Nordseite verbindet. Hierdurch entsteht eine u-förmige, halbgeschlossene Wohnanlage deren Mitte ein begrünter „Hof“ einnimmt.

Der Neubau des Wohngebäudes im Anschluss an die Bestandsbebauung ist mit vier Stockwerken geplant. Zu den Seiten wird die Geschossigkeit terrassenförmig bis auf ein Geschoss abgestuft. Das Gebäude soll mit einem Flachdach eingedeckt werden. Der notwendige Stellplatzbedarf soll in der unter dem begrünten Hof gelegenen Stellplatzanlage in Tieflage nachgewiesen werden. Das Kellergeschoss des Neubaus erhält eine Zufahrt über die vorgenannte Stellplatzanlage von der Königsberger Straße aus, so dass auch hier auf einer Teilfläche des Kellergeschosses Stellplätze sowie besonders komfortable Abstellplätze für Fahrräder eingerichtet werden können.

### 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 11.12 "Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße" ist geplant ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) anstelle des bisher festgesetzten Reinen Wohngebiets (WR) dient der Anpassung an geänderte Vorstellung und Anforderungen an das Leben innerhalb einer städtischen Siedlung.

Ein flächenhaftes Reines Wohngebiet ist zum Aufbau einer gemischten Stadt der kurzen Wege entsprechend den in der Leipzig- Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt formulierten Zielen nicht mehr sinnvoll. Im Allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, können aufgrund deren vergleichsweise niedrigen Störpotentials ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet angesiedelt werden. Zur Wahrung der Ruhe und des Charakters des Wohngebietes werden jedoch die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets erfüllt das Gebot der Aktivierung von Baulandreserven im Bestand zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs und damit zur Vermeidung einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.



**Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 11.12 „Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße“  
Entwurf, geplante Festsetzungen**

### Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen. Mit Rücksicht auf die bestehende Dichte der Umgebungsbebauung und den Charakter der nach einem einheitlichen Plan aufgebauten Siedlung wird der Orientierungswert von 1,2 für die GFZ nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet nicht ausgeschöpft.

### Geschossigkeit

Für das Plangebiet werden einheitlich vier Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Bestandsbebauung an der Dresdener Straße sowie den Bauhöhen der neu ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Anbaus an die Bauzeilen der Königsberger Straße. Für die bisher dreigeschossigen Bestandsgebäude an der Königsberger Straße ergibt sich durch diese Festsetzung die Möglichkeit zur Aufstockung um ein Geschoss. Dadurch wird planungsrechtlich ein zusätzliches Potential der Innenentwicklung für eine zukünftige Entwicklung erschlossen.

### Höhe baulicher Anlagen

Der geplante Ergänzungsbau kann wegen seiner terrassierten Anordnung der Geschosse nicht hinreichend über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden. Daher wird die jeweils zulässige Bauhöhe geschossweise durch eine maximale Gebäudehöhe und entsprechend gezogene Baugrenzen festgesetzt. Dies ist für das Einfügen des Projekts und die Begrenzung nachteiliger Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung auf den Bestand erforderlich.

Um die Höhenentwicklung des Neubaus zu reglementieren, werden maximale Gebäudehöhen (H) absolut in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Das Baugrundstück mit den zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegt im Mittel bei etwa 78,50 m ü. NHN mit einem Hochpunkt von 79,54 m ü. NHN an westlichen Grenze und einem Tiefpunkt von 76,71 m gegenüber an der östlichen Ecke zum öffentlichen Fußweg. Für den Neubau ist ein Flachdach (FD) geplant.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Abschlusses der Außenwand (Attika). Technisch Aufbauten werden davon nicht berührt. Werden technische Anlagen auf den Hausdächern eingehaust, so sind diese nur zulässig, soweit sie mindestens um das Maß hinter die Außenwand des darunterliegenden Gebäudes zurücktreten, mit dem sie die im Plan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zusätzliche Technikgeschosse über die städtebaulich abgestimmte Baumasse hinaus auszuschließen.

Die Höhe einer möglichen Aufstockung der Bestandsgebäude an der Königsberger Straße wird durch Festsetzung einer jeweils maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe so reglementiert, dass entweder ein weiteres Vollgeschoss oder ein Dachgeschossausbau ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der südlich der Königsberger Straße anschließenden Eigenheimbebauung soll so ein Nicht-Vollgeschoss zusätzlich zu einem viergeschossigen Ausbau vermieden werden.

Für die Bestandsgebäude an der Dresdener Straße sind, wie im bisherigen Bebauungsplan auch, keine Höhen festgesetzt. Hier reicht die Steuerung der Höhenentwicklung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse weiterhin aus.

Sowohl für die drei- als auch für die viergeschossige Bestandsbebauung ist zum Erhalt des Siedlungsbildes die Festsetzung eines Satteldachs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Demonstrativprogramm“ übernommen worden.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind aus dem Gebäudebestand abgeleitet und korrigieren die Differenzen zwischen dem Gebäudebestand und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7. Da die bestehenden Gebäude mit 11,25 m relativ schmal sind, gewähren die neu gewählten Baugrenzen von 13 m Tiefe für zukünftige Entwicklungen eine Ergänzung von 1,75 m auf der Eingangsseite nach Südwesten. Für den Neubau sind die Baugrenzen anhand der zwischen der Gebausie und der Stadt Brühl abgestimmten Architektenplanung bestimmt.

### Flächen für Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sollen auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis für die bestehenden Gebäude ist auf den bestehenden Stellplatzflächen entlang der Königsberger Straße sowie einem Garagenhof an der Dresdener Straße erbracht. Aufgrund der zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geringeren Anforderungen an den Stellplatznachweis stehen den 76 bestehenden Wohneinheiten heute 49 Stellplätze zur Verfügung.

Mit dem Neubauvorhaben ist eine weitere Stellplatzanlage zwischen den Gebäuderiegeln der Königsberger Straße 4 bis 4a und 6 bis 6a vorgesehen. Da die hierfür beanspruchte Fläche bisher als Grünfläche der Bestandsgebäude angelegt ist, sollen die Stellplätze überdacht und begrünt werden. Zuvor wurde eine Tiefgaragenlösung unter dem neu geplanten Gebäude geprüft. Wegen des von Westen nach Osten fallenden Geländes und weil die Garage mit ihrer notwendigen Bautiefe von 16 m bis 17 m auf der Erschließungsseite nach Norden unter dem Gebäude hervortreten würde, wurde dieser Ansatz städtebaulich wie aus Kostengründen verworfen. Zudem hätten über die Garage hinaus zusätzliche Stellplätze außerhalb des Gebäudes ausgewiesen werden müssen, um den Stellplatzbedarf insgesamt zu decken.

Für die nunmehr geplante Stellplatzanlage ist innerhalb der Grünfläche zwischen den Bauungszeilen „Königsberger Straße 4 und 6“ eine Fläche für Stellplätze bestimmt. Die Höhenlage dieser Stellplatzanlage ist dabei so bestimmt, dass die Stellplätze in Tieflage angelegt und mit einem begrüntem Dach zu versehen sind, während die Fahrgasse nach oben offen bleibt. Die Bauhöhe der Überdachung wird so festgesetzt, dass sich ihre begrünte Ebene an das Geländeniveau vor der westliche Bauzeile angleicht. Hierdurch werden die Kosten gegenüber einer Tiefgarage erheblich gemindert, was der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums durch die Gebausie entgegenkommt. Gleichzeitig verringern sich der Eingriff und der Verlust an Grünfläche gegenüber einer offenen Garage deutlich.

Die senkrecht zur Königsberger Straße angeordneten Bestandsstellplätze werden durch die vorliegende Planung als Fläche für Nebenanlagen gesichert.

## **3.2 Erschließung**

### **3.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Königsberger Straße und weiterhin über die Kaiser- und Römerstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz.

Südöstlich des Plangebietes in der Leipziger Straße befindet sich die Bushaltestelle „Danziger Straße“. Diese ist von der Buslinie 704 in einem 30-Minutentakt zwischen 5:59 Uhr und 8:59 Uhr angefahren. Zwischen 9:59 Uhr und 13:59 Uhr verkehrt der Bus stündlich. Ab 14:59 Uhr bis 19:59 Uhr verkehrt die Buslinie abwechselnd im 30-Minuten- und im Stundentakt. Die Buslinie sichert eine Anbindung von Brühl-West Roddergrube über Brühl Stadtmitte (Stadtbahn)

Thüringer Platz nach Brühl-Vochem. Die Haltestelle liegt in einer Entfernung von rund 200 m und ist innerhalb von zwei Minuten zu Fuß zu erreichen.

An der Haltestelle Brühl Mitte bestehen die Anschlüsse zu den Stadtbuslinien 702, 703, 706, 707 und 709 sowie teilweise zu den Regionalbuslinien 930, 985 und 990 sowie der Stadtbahn 18. Die letzte stellt die Anbindung an die Nachbarstädte Bonn und Köln sicher. Sie verkehrt zwischen Bonn Hbf – Bornheim – Brühl – Hürth -Klettenbergpark – Köln Hbf – Zoo/Flora – Mülheim und Köln-Thielenbruch.

Zu dem südwestlich gelegenen Bahnhof Kierberg sind es rund 650 m und es ist ein etwa achtminütiger Fußweg zu bewältigen. Der Bahnhof wird von der Regionalbahn RB 24, der Eifelstrecke im Stundentakt angefahren. Über die Regionalbahn wird die Anbindung zwischen Köln Messe / Deutz über Köln Hbf, Euskirchen, Kall nach Gerolstein und von dort mit der RB 22 eine Anbindung bis nach Trier gewährleistet.

Die vorliegende Planung geht der im Nahverkehrskonzept definierten Aufforderung, dass „bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des ÖPNV systematisch zu berücksichtigen sind“, nach. Die derzeit bestehenden Anbindungen wurden im Nahverkehrskonzept beschrieben und eher als ungünstig bewertet.

### 3.2.2 Ruhender Verkehr

Über den Stellplatznachweis für die geplante Ergänzungsbebauung hinaus wurde untersucht, inwieweit die Zahl der vorhandenen und der geplanten Stellplätze dem Bedarf an Pkw-Stellplätzen im Plangebiet entspricht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden überschlägig ca. 106 Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Stadt Brühl ermittelt. In Ergänzung zu vorhandenen Stellplatzeinrichtungen (z.T. offene Stellplätze und Garagen), die zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden im Plangebiet über die Festsetzung zu Flächen für Stellplätze weitere Parkierungsmöglichkeiten eröffnet, sodass der Bedarf hinreichend gedeckt werden kann.

Unter dem Aspekt des ruhenden Verkehrs bestehen demnach gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, das Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr keine Bedenken. Zusätzlich bestehen für den Fall eines steigenden Stellplatzbedarfs hinreichende Möglichkeiten, Alternativen zum privaten Pkw zu fördern und den Stellplatzbedarf weiter zu senken. Diese sind jedoch aus verkehrlicher Sicht keine Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes.

### 3.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung und den Mischwasserkanal in der Königsberger Straße und damit an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Brühl. Für den Kanal und die Versorgungsnetze sind ausreichende Flächen innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

## 3.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Osten des Plangebietes, in einer Entfernung von 600 m liegt das Betriebswerk Vochem mit einem Umschlagsbahnhof. Laut der Lärmkartierung (2017, Stufe 3) Schiene Bund sind die Nordfassaden der Bestandsbebauung entlang der Dresdener Straße sowie die Nord- und teilweise die Ostfassaden der Bebauung der „Königsberger Straße 4 und 6“ bei der Betrachtung

des 24h-Pegel  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) mit Werten  $> 55 \leq 60$  dB (A) betroffen. Somit werden in diesem Bereich durch die Lärmeinwirkung des Transports- und Verladegeschehens des Betriebswerks Vochem die von der EU für die Lärmkartierung vorgegeben Pegelgrenzen von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet um maximal 5 dB(A) überschritten.

Im Betrachtungszeitraum Nachtlärmpegel  $L_{NIGHT}$  (Zeitraum von 22:00 – 6:00) ergeben sich Beeinträchtigungen der Nordfassaden der Bebauung an der Dresdener Straße und kleinteilig der Ostfassade der Bestandsbebauung „Königsberger Straße 4“ mit Werten  $> 50 \leq 55$  dB (A). Somit überschreitet die Lärmeinwirkung durch das Transport- und Verladegeschehen des Betriebswerkes die von der EU für die Lärmkartierung vorgegeben Pegelgrenzen von 40 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet um 10 bis 15 dB(A). Der Innenbereich des Plangebietes, innerhalb dessen die Nachverdichtung geplant ist, ist von diesen Lärmüberschreitungen jedoch nicht betroffen, da die Bestandsbebauung eine Abschirmung des Innenbereiches darstellt.

Gemäß der Kartierung (2017, Stufe 3) nach EU-Umgebungslärmrichtlinie ist das Plangebiet bei der Betrachtung für den 24h-Pegel  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) sowie für den Nachtlärmpegel  $L_{NIGHT}$  (Zeitraum von 22:00 – 6:00) von den Geräuscheinwirkungen jeglicher Straßenverkehrszüge nicht beeinträchtigt. Auch Konflikte mit anderen Lärmquellen – Schiene (Bahn-Eifelstrecke und Stadtbahn), Flugverkehr sowie Industrie sind nicht erkennbar.

### **3.4 Grünordnung – Pflanzbindung**

#### Ersatzpflanzung

Um den mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Verlust an hochgewachsenen Laubbäumen auszugleichen, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen auf dem gewachsenen, nicht unterbauten Boden im Plangebiet zu vorgesehen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Dachbegrünung

Das Dach über den Stellplätzen zwischen den bestehenden Gebäuderiegeln ist intensiv zu begrünen. Dies wird zur Erhaltung von Grünflächen im dicht bebauten städtischen Raum beitragen. Die Höhe der Vegetationstragschicht soll mindestens 0,70 m, in Teilbereichen mit Baumbeeten mindestens 1,0 m betragen, da dies eine vielfältige Möglichkeiten der Bepflanzung ermöglicht. Bei dieser Vegetationstragschichtdicke ist es auch möglich, klein- bis mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen. Dadurch wird zwischen den Zeilen der Bebauung „Königsberger Straße 4 – 6“ und dem Neubau ein geschützter grüner Raum mit Aufenthaltsqualität entstehen können.

## 4 Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind die nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB darzulegen. Dabei ist auch über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu entscheiden. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter und die bereits auf der Grundlage des Vorentwurfs erkennbaren Betroffenheiten dargestellt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Äußerungen der Träger im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB geprüft und gegebenenfalls beschlossen. In diesem Verfahren sieht das Baugesetzbuch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und keinen Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB vor. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, würden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung nicht erfasst, sondern gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wären jedoch unabhängig von der Art des Planverfahrens gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichwohl bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend festzusetzen.

### Mensch und seine Gesundheit / Lärm

Die Bestandsbebauung entlang der Dresdener Straße sowie teilweise die Bebauung der „Königsberger Straße 4 und 6“ sind durch den Schienenlärm des Betriebswerks Vochem vorbelastet. Dem entgegen ist der Innenbereich, innerhalb dessen die Nachverdichtung stattfinden soll, von den Lärmeinwirkungen des Schienengeschehens nicht betroffen, da die Bestandsbebauung eine lärmabschirmende Wirkung dem Bereich gegenüber entwickelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewährleistet werden.

Die Geräuscentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst wird dem gewöhnlichen Lärmpegel eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm- (An- und Ausfahrtlärm) als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Die Intensität des generierten Verkehrs wird sich geringfügig erhöhen, da mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Bestand geplant ist. Insgesamt sollen 20 neue Wohneinheiten realisiert werden. In der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 Uhr bis 8:00 Uhr) ist nach den Tagesganglinien der Stellplatznachfrage mit einem Zuwachs von etwa 12 Fahrten zusätzlich zu rechnen. Nachmittags sind bis zu 14 Fahrten in der Spitzenstunde zu erwarten. Die nachmittägliche Spitzenstunde wird sich über einen längeren Zeitraum zwischen 16:00 Uhr und 19:00 Uhr erstrecken. Der benötigte Stellplatzbedarf wird innerhalb der bestehenden Stellplatzanlagen sowie der geplanten Stellplatzanlage, die zwischen den Bebauungszeilen „Königsberger Straße 4 -6“ geplant ist, nachgewiesen.

### Flora und Fauna

Das Plangebiet ist bis zu 30 % mit Wohnbebauung und den notwendigen Erschließungsanlagen überbaut. Die Grünfläche stellt sich als Intensivrasen mit vereinzelt, zum Teil hochgewachsenen Laubbäumen dar. Die Wertigkeit des Grünraumes ist als Mittel zu bewerten. Vor allem die Bäume tragen zur Aufwertung des ökologischen Potenzials als Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten im Plangebiet bei. Allerdings müssen im Zuge der Realisierung

der vorliegenden Planung sechs hochgewachsene und drei Bäume mittleren Alters gerodet werden.

Für die zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet durchzuführen. Hierzu werden fünf Bäume als Pflanzgebot parallel zur Königsberger Straße in der Planzeichnung festgesetzt. Vier weitere Bäume sind im inneren Bereich des Grundstücks zu pflanzen. Sofern eine Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich ist, sind bei Pflanzung auf Dächern sowohl eine erhöhte Überdeckung als auch ein Mindestvolumen des Wurzelraums zu gewährleisten, um die Vitalität der Ersatzpflanzung auch langfristig ohne besonderen zusätzlichen Pflegeaufwand sicherzustellen.

Die Inanspruchnahme der heutigen Grünfläche zwischen den Gebäudezeilen an der Königsberger Straße wird durch intensive Begrünung der Stellplatzüberdachung wesentlich gemindert. Da die Überdachung höhengleich an das bestehende Gelände anschließt gilt die mindernde Wirkung auch für den Eingriff in den Freiraum.

Ergänzend zu den städtebaulichen Bestandserhebungen und Planungen wurde zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie der sonstigen planungsrelevanten Arten eine Artenschutzprüfung der Stufe I<sup>6</sup> durchgeführt.

Diese unabhängige Prüfung stellt sicher, dass der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in der Planung zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Neben einer Reihe von Allerweltsarten sind im Plangebiet Brutplätze von Staren anzutreffen. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die Stare betreffend, können indirekt durch das Vorhaben ausgelöst werden. Es wird empfohlen, möglichen Beeinträchtigungen an den Brutplätzen durch das frühzeitige Anbringen von Starennistkästen zu begegnen, so dass eine Ausweichmöglichkeit für den Star besteht. Die Nistkästen für Stare und Allerweltvögel können sowohl an geeigneten Einzelbäumen bzw. Bestandsbauten im Plangebiet angebracht werden. Die Nistkästen sind im Herbst vor dem Beginn der Bauarbeiten aufzuhängen und nach dem Ende der Brutsaison einmal jährlich zu reinigen.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, die Vögel betreffend, können durch die Reglementierung der Baufeldräumung, -bereitstellung auf die Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres verhindert werden. Entsprechende Arbeiten sind daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden. Zusätzlich dazu ist der Verlust tatsächlicher bzw. potenzieller Nistplätze durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen zu kompensieren. Die Nistkästen für Stare und Allerweltvögel können an geeigneten Einzelbäumen bzw. Bestandsbauten im Plangebiet angebracht werden.

Durch die extensive Begrünung von Flachdächern sowie der Begrünung der Stellplatzüberdachung zwischen den Bestandsbauten kann der Eingriff gemindert werden und der Lebensraum für kleine Kriechtiere, Vögel und Insekten größtenteils erhalten bleiben.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Ziffer 3.1.7 des Artenschutzbeitrages können Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

---

<sup>6</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Bebauungsplan 11.12 „Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße“, Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn, 04/2022

### Boden, Wasser, Klima

Laut der Darstellung der Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen<sup>7</sup> sind die Böden des Teilbereichs um die Bestandsbebauung entlang der Dresdener Straße als Kolluvisol (K) kartiert. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind diese als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung der Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit klassifiziert. Es besteht jedoch lediglich eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe. Innerhalb dieses Teilbereiches findet kein zusätzlicher Eingriff in den Boden statt. Die über diese Planung festgesetzte Baugrenzen bilden grundsätzlich den Bestand ab. Die geringfügig zulässigen Erweiterungen berücksichtigen lediglich den Fall einer Modernisierung bzw. Neubaus.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Parabraunerde (L31) verbreitet. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind sie als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit klassifiziert. Es besteht lediglich eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe. Durch die Realisierung der vorliegenden Planung zur Nachverdichtung im Bestand gehen die Parabraunerde unwiederbringlich verloren. Aufgrund der Lage innerhalb eines bebauten Quartiers ist deren Nutzung zu Landwirtschaftlichen- oder Erholungszwecken als unwahrscheinlich zu beurteilen. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Begrünung der Stellplätze in der Tieflage zwischen den Bestandsgebäuden mit einer Vegetationstragschicht von 0,70 m Dicke wird den Verlust an der aktiven Bodenfläche mindern und zur Wiederherstellung eines Speicherraumes für das Niederschlagswasser beitragen.

Brühl liegt in der Klimazone der Mittelbreiten. Dabei profitiert Brühl vom milden Klima der Kölner Bucht. Der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 24° Celsius Tagestemperatur. Der Januar ist mit einem Mittelwert um die 3° Celsius der kälteste Monat. Durch die Realisierung der Planung – Rodung der Gehölze und Versiegelung- wird aufgrund der Kleinteiligkeit das Klima lediglich im unmittelbaren Umfeld beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch Festsetzung einer Begrünung von Flachdächern sowie der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen und der Stellplatzüberdachung gemildert werden. Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist Teilbereich eines Wohnquartiers mit großzügigen Grünräumen. Diese sind überwiegend als gepflegte Rasenflächen angelegt und mit eingestreuten Bäumen ausgestattet. Sie weisen einen eher geringen Erholungswert auf und gewinnen ihre Bedeutung in erster Linie aus dem Abstand der Wohngebäude untereinander. Diese Funktion bleibt auch nach Durchführung der Planung erhalten. Durch die Nachverdichtung geht einerseits ein Teil des Grünraumes verloren. Andererseits wird jedoch Wohnraum im Bestand geschaffen und damit ein Eingriff auf der „grünen Wiese“ vermieden.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung als neutral zu beurteilen.

### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind Kulturgüter nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

<sup>7</sup> <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/WMS-Dienst-IS-BK50-Bodenkarte-von-NRW-Schutzwuerdigkeit-der-Boden-und-Wahrscheinlichkeit-von-Naturnaehe>, abgerufen am 10.03.2021

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Planungsrelevante Sachgüter sind nicht betroffen. Die für die Zufahrtsrampe zur Stellplatzanlage zwischen den Bestandsbauten entfallenden drei Stellplätze sowie die mit der Verlegung des Fußweges entfallende Wegefläche stellen lediglich einen geringfügig höheren Erschließungsaufwand dar.

#### Planalternativen

Die vorgeschlagene Nachverdichtung im Bestand entspricht dem Gebot gemäß § 1a BauGB der Nutzung von innenstädtischen Baureserven und hat Vorrang von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die bestehende technische Infrastruktur ist in den umliegenden Straßen vorhanden und muss nicht erweitert werden.

Die Errichtung eines Wohngebäudes an einem anderen Standort würde auch Verluste der aktiven Boden- und Florakomponente nach sich ziehen.

## 5 Bilanzierung

<b>Stadt Brühl</b>		
<b>Bebauungsplan Nr. 11.12</b>		
„Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße“		
Flächenbilanz		
<b>Flächenart</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Reines Wohngebiet	11.005 m <sup>2</sup>	-
Allgemeines Wohngebiet	-	10.866 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche	(2.392 m <sup>2</sup> )	(3.910 m <sup>2</sup> )
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg	413 m <sup>2</sup>	552 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.418 m<sup>2</sup></b>	<b>11.418 m<sup>2</sup></b>
<b>GRZ</b>	<b>0,22</b>	<b>0,36</b>

## 6 Bodenordnung und Kosten

Für die Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung zwischen der Gebausie und der Stadt Brühl zur Verlegung der Wegeparzelle erforderlich. Der Zuwachs an öffentlicher Verkehrsfläche der Stadt Brühl beträgt dabei rund 70 m<sup>2</sup>.

Die bauliche Realisierung der Planung erfolgt ohne Mittel der Stadt Brühl.

Die Kosten des Planverfahrens einschließlich der notwendigen Fachgutachten trägt die Vorhabenträgerin.