

Stadt Brühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.22

„Östlich Pingsdorfer Straße / Waldorfer Straße“



Begründung

Stand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan 01.22 „Östlich Pingsdorfer Straße / Waldorfer Straße“ wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2021 (BGBl. I S. 1728), folgende Begründung beigegeben:

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Planungsablauf.....	5
1.4	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	6
1.5	Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung.....	7
2	Erläuterungen zum Plangebiet und zum näheren Umfeld	9
2.1	Vorhandene Strukturen und Nutzungen.....	9
2.2	Äußere und innere Erschließung.....	10
2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.4	Bodensituation und Topographie	11
2.5	Verkehr.....	11
3	Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	12
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW), Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	12
3.2	Bestehendes Planungsrecht.....	14
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung Festsetzung.....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung Festsetzung.....	15
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Bauweise	17
4.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	17
4.6	Flächen für Stellplätze, Tiefgarage.....	18
4.7	Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen	18
4.8	Öffentliche Verkehrsflächen	19
4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft ..	19
4.10	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	21
4.10.1	Gewerbelärm	21
4.10.2	Sportanlagenlärm.....	21
4.10.3	Verkehrslärm.....	21
4.11	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
5	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	29
5.1	Schutzgut Mensch.....	29
5.2	Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen	30
5.3	Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft	31

5.4	Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz.....	32
5.5	Eingriff- / Ausgleich	32
6	Prüfung der Artenschutzbelange	32
7	Hinweise	34
8	Verfahren	36
8.1	Kosten für die Stadt Brühl	36
8.2	Bodenordnung	36
8.3	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	36
9	Durchführung	36

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Verfahren

Die Änderung des Planungsrechts erfolgt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Da das Vorhaben der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient, soll bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von den Regelungen des §13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet, dass gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen sind.

1.2 Planungsanlass

Die AREAL Brühl GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Brühl, Flur 28, Flurstücke 153, 408, 542, 544, 543, 547, 548. Ferner ist sie Verfügungsberechtigt über die Flurstücke Gemarkung Brühl, Flur 28, Nrn. 389, 394, 400, 430, 522, 545, 546 bzw. Teilen davon. Diese letztgenannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Brühl. Die Gesamtheit der vorbezeichneten Flurstücke bildet den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die AREAL Brühl GmbH & Co. KG beabsichtigt eine Wohnbebauung sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen zu errichten. Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohnhaus (Pingsdorfer Straße 5 und 7) sowie mit Garagen, mehreren Schuppen und einem Gewächshaus bebaut. Ein Teil des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt (öffentlicher Parkplatz - Flurstück 430, Straßenfläche – Flurstücke 522, 543).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01.22 erstreckt sich auf dieses teilweise bebaute unmittelbar südlich an das Stadtzentrum von Brühl angrenzende Areal. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die Pingsdorfer Straße, im Norden durch einen öffentlichen Weg, der zum dort bestehenden Kindergarten führt und gleichzeitig Erschließungsfunktion für das Wohnhaus Uhlstraße 135 a übernimmt (Flurstück 522), im Osten durch das Gelände des katholischen Kindergartens St. Marien, im Süden durch die Wohnbebauung Pingsdorfer Straße 9 - 11 sowie Waldorfer Straße 13. Der öffentliche Weg (Flurstück 522) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, ist jedoch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auf den nicht bebauten Flächen des Grundstücks erstrecken sich eine ausgedehnte Gartenfläche mit einem Nutzgarten und Wiesenflächen. In diesem Gartenbereich wachsen mehrere Bäume, u.a. Blau-Fichte, Eibe und Thuja. Aufgrund der Vornutzung als kleiner Gartenbaubetrieb ist das Grundstück zu einem wesentlichen Teil durch Betonpflaster sowie durch ein Gewächshaus versiegelt.

Insgesamt umfasst das Areal einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstück 522) eine Fläche von etwa 3.364 m².

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Wohnquartiers, das baulich und strukturell den heutigen Ansprüchen an moderne Wohnformen entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet Raum für 35 Wohneinheiten in

zwei- bzw. dreigeschossigen Geschossbauten mit jeweils einem zusätzlichen Dachgeschoss, das für das Gebäude an der Pingsdorfer Straße als eine Kombination aus Pultdach und Flachdach, für die übrigen Gebäude als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet werden. 4 der 35 Wohneinheiten werden als Stadthäuser ausgebildet.

Das Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Durchführungsplan Nr. 1) aus den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Er setzt ein Reines Wohngebiet fest, baut allerdings nicht auf den aktuellen Normen des Planungsrechts auf (BauGB, BauNVO).

Zukünftig soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01.22 qualifiziertes Planungsrecht vorliegen, um dem Vorhabenträger Sicherheit bei der baulichen Entwicklung des Grundstücks zu geben. Ferner kann durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt werden.

Da auch in Brühl die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt und die Errichtung von neuem Wohnraum positive Impulse für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung liefert, stellt dieses Grundstück ein gutes Potential dar, diese Nachfrage zu mildern.

1.3 Planungsablauf

Mit Schreiben vom 30.03.2020 beantragte die AREAL Brühl GmbH & Co. KG die Einleitung des Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das betreffende Grundstück. In seiner Sitzung am 20.08.2020 fasste der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01.22 „Östlich Pingsdorfer Straße / Waldorfer Straße“ auf der Grundlage der vom Vorhabenträger eingereichten Entwurfsunterlagen.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.04.2021 bis zum 25.05.2021. In diesem Zeitraum sind 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen.

Infolge der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf im Hinblick auf die Besucherstellplätze dahingehend geändert, als die im nordwestlichen Teil des Vorhabengrundstücks vorgesehenen Besucherstellplätze entfallen, da die Planung bei den gegebenen Platzverhältnissen nicht umsetzbar ist. Eine Ausweisung von Pkw-Stellplätzen an der Nordseite des Grundstücks im Bereich zwischen dem geplanten Neubau an der Pingsdorfer Straße und Uhlstraße 135 scheitert an der fehlenden Breite des Wohnweges. Zwei senkrecht (90°-Aufstellung) zum Wohnweg neben den Aufstellflächen für die Mülltonnen angeordnete Stellplätze wären zwar platzmäßig auf dem Grundstück unter zu bringen, fahrgeometrisch aber nicht anfahrbar. Zwei im Winkel von 45° an dieser Stelle angeordnete Stellplätze wären ebenfalls platzmäßig auf dem Grundstück realisierbar, jedoch von der Pingsdorfer Straße aus nur vorwärts anfahrbar.

Ein Verlassen der Stellplätze wäre nur rückwärts möglich. Die Fahrzeuge müssten somit rückwärts über den Gehweg in den Kreisverkehr einfahren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist diese Lösung insofern auszuschließen.

Die Planung wurde somit dahingehend geändert, dass auf die Besucherstellplätze im nordwestlichen Bereich mit Zufahrt von der Pingsdorfer Straße verzichtet wurde.

Ebenso wurden auf die am südöstlichen Grundstücksbereich angrenzend zur Walldorfer Straße vorgesehenen 2 Stellplätze verzichtet. Dadurch kann der an dieser Stelle stehende großkronige und das Ortsbild prägende Baum erhalten bleiben.

Mit dem Entfall der beiden Besucherstellplätze am Nordrand des Plangebietes bietet sich die Möglichkeit, die Position des Standortes für die Sammelmüllbehälter zu optimieren. Daraus ergab sich eine entsprechende Änderung der Flächenfestsetzung.

Zudem wurden aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Artenschutzprüfung der Stufe II (Art für Art-Untersuchung) die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend sowie der Rechtsplan und die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit Ausnahme weniger redaktioneller Inhalte in der Begründung ergaben sich keine weiteren Änderungserfordernisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1.4 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Um innerhalb des Plangebietes eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu erreichen, sind Regelungen für die künftige standortadäquate Nachverdichtung des Siedlungsgefüges zu treffen, die auf die Sicherung des Wohnstandortes abzielen. Ziel ist dabei die Schaffung einer Wohnanlage. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.22 „Östlich Pingsdorfer Straße / Waldorfer Straße“ ermöglicht für das Grundstück an der Pingsdorfer Straße die Errichtung eines attraktiven Wohnquartiers für ca. 35 Wohneinheiten in zentraler Lage am Rand der Innenstadt von Brühl.

Mit der Baumaßnahme erfolgen eine Nachverdichtung der Siedlungsstruktur sowie eine Aufwertung des Stadtbildes am südlichen Rand des Brühler Stadtzentrums. Das Gelände liegt zum größten Teil brach, die vorhandenen Wohn- und Nutzbauten sind sanierungsbedürftig und auch die Freiflächenstruktur im Zusammenhang mit diesem Wohnstandort erfüllt keinerlei Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Mit der baulichen Erneuerung werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brühl für den gesamten Planungsraum grundsätzlich nicht verändert. Durch die Schaffung von neuem Planungsrecht wird die Wohnfunktion an diesem Standort gestärkt und bereits bestehende städtebauliche Strukturen werden fortentwickelt. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten an einem bisher bereits teilweise der Wohnfunktion unterliegenden Standort bei gleichzeitigem Vorhandensein sämtlicher notwendiger Infrastruktureinheiten wird dem gesetzlichen Auftrag entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert und dem Prinzip der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und deren Nachverdichtung entsprochen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Nachverdichtung überwiegend erschlossener Freiflächen stellt auch ein Mittel zur Deckung des immer noch erkennbaren Wohnbedarfes im Ballungsraum Köln -

Bonn dar. Um eine unnötige Inanspruchnahme von Freiräumen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche zu vermeiden, soll benötigter Wohnraum durch die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungsreserven geschaffen werden. Durch die Planung kann die Versorgung mit Wohnraum in der Stadt Brühl verbessert werden. Ferner werden durch die wohnbauliche Entwicklung des Bereichs die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Brühl gestärkt und ihr Bestand gesichert.

1.5 Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung

Die städtebauliche Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans basiert auf der Zielsetzung, ein hochwertiges Wohnquartier mit Eigentumswohnungen zu schaffen, das einem Teil der Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumbildung bietet. Da die Verkehrsinfrastruktur vollständig vorhanden ist, bedarf es lediglich einer inneren Erschließung des Plangebietes in Form eines Fußwegesystems und der Anpassung der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlage am Nordrand des Plangebietes.

Das Vorhaben besteht aus 3 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Das Konzept beinhaltet die Errichtung von einem dreigeschossigen Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss straßenbegleitend zur Pingsdorfer Straße. Auf der zur Pingsdorfer Straße orientierten Gebäudeseite erfolgt der vertikale Gebäudeabschluss durch ein Pultdach, um die im übrigen Bereich der Pingsdorfer Straße weitestgehend vorherrschende Schrägdachform aufzugreifen. Im Blockinnenbereich wird diese Bebauung durch zwei zweigeschossige Wohngebäude erweitert, jeweils ebenfalls mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach ergänzt. Die Eingänge der Gebäude sind entweder nach Westen (Pingsdorfer Straße) oder nach Norden orientiert. Die Wohnflächen mit den angrenzenden Balkonen bzw. Terrassen zeigen in das Blockinnere bzw. nach Süden.

Die geplante Bebauung tritt an die Stelle eines momentan vorhandenen öffentlichen Parkplatzes mit etwa 8 Stellplätzen sowie eines Einfamilienhauses und Freiflächen, die ehemals als Gärtnerei genutzt wurden.

Die äußere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßensystem von der Pingsdorfer Straße und dem vorhandenen Verbindungsweg zwischen Pingsdorfer Straße und Bonnstraße, der auch den benachbarten Kindergarten erschließt.

Das Erschließungssystem bleibt grundsätzlich erhalten, der Verbindungsweg wird jedoch durch Zuschlag von Teilen des bisher als Gartenfläche genutzten Areals geringfügig erweitert und zudem durch einen Fußweg ergänzt, der am östlichen Plangebietsrand vorbeiführt und die Waldorfer Straße mit dem vorhandenen Weg zwischen Pingsdorfer Straße und Bonnstraße verbindet.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit ca. 44 Stellplätzen untergebracht und belastet somit nicht die Wohnfunktion. In der Summe werden bei geplanten ca. 35 Wohneinheiten etwa 44 private Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen. Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des Quartiers und in dessen näherem Umfeld keine Probleme im ruhenden Verkehr auftreten werden.



Abb. 1: Entwurf des geplanten Wohnquartiers (Stand August 2021)

Für die zukünftig hier wohnenden Bewohner unterschiedlichen Alters werden auf den inneren Freiflächen zwei Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen geschaffen. Der Innenraum ist durch eine Fußwegeerschließung gekennzeichnet, an dem neben diesen Flächen auch die gemeinschaftlich zu nutzenden Müllsammelstellen erreichbar sind.

Zur Förderung der Elektromobilität für Kfz und Zweiräder wird die Tiefgarage technisch ausgestattet. Für jeden Stellplatz wird eine Anschlussmöglichkeit für ein Kfz geplant, die sodann individuell durch den Käufer eines Stellplatzes bei Bedarf ausgebaut werden kann. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig ein zunehmender Anteil der Kfz elektrisch betrieben sein wird, sodass bereits heute die Voraussetzungen für eine Ladeinfrastruktur geschaffen werden soll. Dies wird gleichermaßen auch für Fahrräder geplant, wobei es heute und auch in Zukunft üblich sein wird, das Aufladen der Fahrrad-Akkus in der Wohnung zu bewerkstelligen, um dem Diebstahl der wertvollen Akkus entgegenzuwirken. Insofern sind Lademöglichkeiten für Fahrräder in der Tiefgarage nicht erforderlich.

2 Erläuterungen zum Plangebiet und zum näheren Umfeld

2.1 Vorhandene Strukturen und Nutzungen

Die Stadt Brühl ist Standort für eine Vielzahl kultureller, technischer und wirtschaftlicher Infrastruktureinheiten. Die Stadt mit ihren knapp 45.000 Einwohnern liegt am südlichen Rande des Ballungszentrums Rhein-Ruhr-Gebiet mit einer sehr guten Verkehrsanbindung in attraktiver Nähe zu Köln und Bonn. Weltweiten Bekanntheitsgrad hat Brühl insbesondere durch die Schlösser Augustusburg und Falkenlust errungen, die zu den Wahrzeichen Brühls zählen und zusammen mit der barocken Gartenanlage 1984 als Welterbestätte in die UNESCO-Liste aufgenommen wurden.

Unmittelbar an den Süden der Stadt Köln angrenzend sind in Brühl altrenommierte Wirtschaftsunternehmen ebenso vertreten wie neue Industriezweige. Ansässig sind eisen- und papierverarbeitende Industrie, Genussmittelhersteller, chemische Fabriken und einige hundert Handwerksbetriebe. Größter Arbeitgeber ist neben dem Eisenwerk, der Fa. Dom-Sicherheitstechnik und Renault/Nissan auch der Freizeitpark Phantasialand. Zwischen den Oberzentren Köln im Norden und Bonn im Süden liegend stellt die Stadt auch einen wichtigen Wohnstandort für in diese beiden Oberzentren pendelnde Arbeitnehmer dar.

Brühl gliedert sich neben der Kernstadt in verschiedene historisch gewachsene Ortsteile und neuere Siedlungsgebiete. Die Ortsteile Badorf mit Eckdorf und Geildorf, Heide, Kierberg, Pingsdorf, Schwadorf und Vochem sind in erster Linie ländlich geprägt und stellen wichtige Wohnstandorte dar.

Die nächsten Anschlussstellen Brühls an das Autobahnnetz sind Brühl Ost und Brühl / Bornheim an der BAB 553 sowie Köln-Godorf an der BAB 555. Mehrere Haltestellen der Stadtbahnlinie 18 (Badorf, Brühl-Süd, Brühl-Mitte, Brühl-Nord) sichern die schienengebundene Erreichbarkeit der beiden Oberzentren Köln und Bonn. Ferner verfügt Brühl über zwei eigene Anschlüsse an das Netz der Deutsche Bahn AG, der nächste DB-Haltepunkt ist lediglich wenige Hundert Meter vom Vorhabengebiet entfernt.

Verschiedene Regional- sowie Stadtbuslinien verbinden die einzelnen Stadtteile sowie die benachbarten Städte untereinander.

Das am südlichen Rand der Kernstadt gelegene ca. 0,35 ha große Plangebiet umfasst insgesamt 15 Flurstücke, davon mehrere Flurstücke, die als Parkplatzfläche, als Teile der öffentlichen Verkehrsfläche sowie als Gartenfläche im Eigentum der Stadt Brühl liegen.

Das Hauptgrundstück ist durch eine Wohnnutzung im Hauptgebäude sowie durch Relikte eines ehemaligen Gärtnereibetriebes gekennzeichnet. Der zweigeschossige Baukörper mit zusätzlichem als Satteldach ausgebildetem Dachgeschoss entspricht in seiner Struktur im Wesentlichen der sich südlich entlang der Pingsdorfer Straße anschließenden Straßenrandbebauung.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah am südlichen Rand der Brühler Innenstadt. Das nähere Umfeld ist durch eine direkt benachbarte zumeist zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Pingsdorfer Straße geprägt. Südöstlich schließt sich eine reine Wohnnutzung in geschlossener Bauweise im Bereich der Waldorfer Straße an.

Auf der Westseite der Pingsdorfer Straße herrscht eine mischgebietstypische Nutzung mit vorwiegend Wohnnutzung und eingestreuten kleingewerblichen Betrieben vor. Östlich des Standortes prägt das Areal des katholischen Kindergartens St. Marien den Bereich.

Nördlich des Knotenpunktes Pingsdorfer Straße / Liblarer Straße / Uhlstraße beginnt mit der Uhlstraße, die sich nach wenigen Hundert Metern mit der belebten Fußgängerzone fortsetzt, das Geschäftszentrum der Stadt Brühl, welches durch eine Vielzahl an kleineren und größeren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Einrichtungen der Verwaltung sowie durch Wohngebäude gekennzeichnet ist. Es wird eingeleitet durch einen markanten großvolumigen Geschäftskomplex, der nach wenigen Metern in die Giesler Galerie übergeht.

Markantestes Merkmal der näheren Umgebung ist jedoch das östlich gelegene Kulturensemble des Schlosses Augustusburg mit seinen ausgedehnten Parkanlagen.

2.2 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Pingsdorfer Straße über den am nördlichen Plangebietsrand vorhandenen befahrbaren Stichweg, der sich nach etwa 60 m zu einem Gehweg verengt und eine Wegeverbindung zur Bonnstraße herstellt und zum Kindergarten führt. Die Planung sieht vor, am östlichen Plangebietsrand einen öffentlich nutzbaren Weg zu schaffen, der entlang der Grenze zum Kindergartengelände eine Verbindung zur Waldorfer Straße übernimmt. Diese stellt zukünftig eine fußläufige Verbindung des Wohngebietes an der Waldorfer Straße über die Uhlstraße ins Stadtzentrum dar.

Die innere Erschließung wird durch ein Fußwegesystem gebildet. Es führt auch zu den gemeinschaftlich zu nutzenden Standorten für Abfallbehälter am westlichen und östlichen Plangebietsrand sowie zu einem Fahrradaufzug, der zur Erleichterung der Fahrradnutzung in die Tiefgarage führt.

Das Wohnquartier wird durch eine Tiefgarage mit etwa 44 Stellplätzen unterbaut. In dieser unterirdischen Anlage sind zusätzliche Kellerräume für die Wohnungen sowie Fahrradabstellplätze enthalten.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Pingsdorfer Straße, indem dort eine kombinierte Ein- / Ausfahrt in Form einer zweispurigen Rampe geschaffen wird. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Kreisverkehr und wegen der Vielzahl an Straßeneinrichtungen (Fußgängerüberweg, Schraffurflächen) kann der einfahrende Verkehr lediglich aus südlicher Richtung kommend die Tiefgarage befahren, der ausfahrende Verkehr muss sich nach Norden hin zum Kreisverkehr orientieren, um von dort gegebenenfalls nach Süden einzuschwenken.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht über das vorhandene und geplante Wegesystem eine günstige Möglichkeit, die Innenstadt von Brühl über die straßenbegleitenden Geh- und Radwege von Pingsdorfer Straße und Uhlstraße zu erreichen. Die Entfernung zur Geschäftszone in der Uhlstraße beträgt lediglich ca. 200 m, zum Rathaus der Stadt Brühl und zum Marktplatz etwa 550 m. Zum Haltepunkt Brühl Süd beträgt die fußläufige Entfernung etwa 300 m, von hier sind die Straßenbahnlinie 18 (Köln – Bonn) sowie die Buslinien 707 und 985 auf kurzem Weg erreichbar. Die fußläufige

Entfernung zum Bahnhof Brühl beträgt etwa 1.000 m. Damit ist auch eine komfortable Erreichbarkeit der Oberzentren Köln und Bonn und darüber hinaus eine überörtliche Erreichbarkeit mittels schienengebundener Verkehrsmittel möglich.

Insgesamt liegt eine ausreichend dimensionierte und in der Erschließungsfunktion des gesamten Bereichs gute Verkehrsinfrastruktur vor. Die weitere Planung baut auf diese bestehende Struktur auf.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können weiter genutzt werden.

2.4 Bodensituation und Topographie

Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist nahezu eben. Das Geländeniiveau liegt zwischen ca. 65,7 m NHN (über Normalhöhenull) an der Pingsdorfer Straße und 64,1 m (NHN) an der Waldorfer Straße. Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

2.5 Verkehr

Ein im Februar 2020 erarbeitetes Verkehrsgutachten¹ hat die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen einschließlich der Knotenpunkte bewertet und kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrlichen Bedingungen insbesondere auch in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs aufgrund der Wohnbebauung und den darauf gerichteten Ziel- und Quellverkehren als unproblematisch zu erachten sind. Es werden pro Tag insgesamt rund 120 zusätzliche Kfz-Fahrten für die Bewohner, Besucher und den Wirtschaftsverkehr infolge der geplanten Wohnnutzung generiert. Zur Berechnung der zukünftigen gesamten Verkehrsbelastung am Kreisverkehr Pingsdorfer Straße/ Liblarer Straße/ Uhlstraße wurde die morgendliche und nachmittägliche Belastungsspitze der neuen Nutzung mit der Verkehrsbelastung der entsprechenden Spitzenstunde im Bestand überlagert.

¹ Verkehrsgutachten zur Errichtung einer Wohnbebauung an der Pingsdorfer Straße in Brühl, ISV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Dr. – Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen im Februar 2020

3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW), Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wird der Stadt Brühl im Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festlegt.

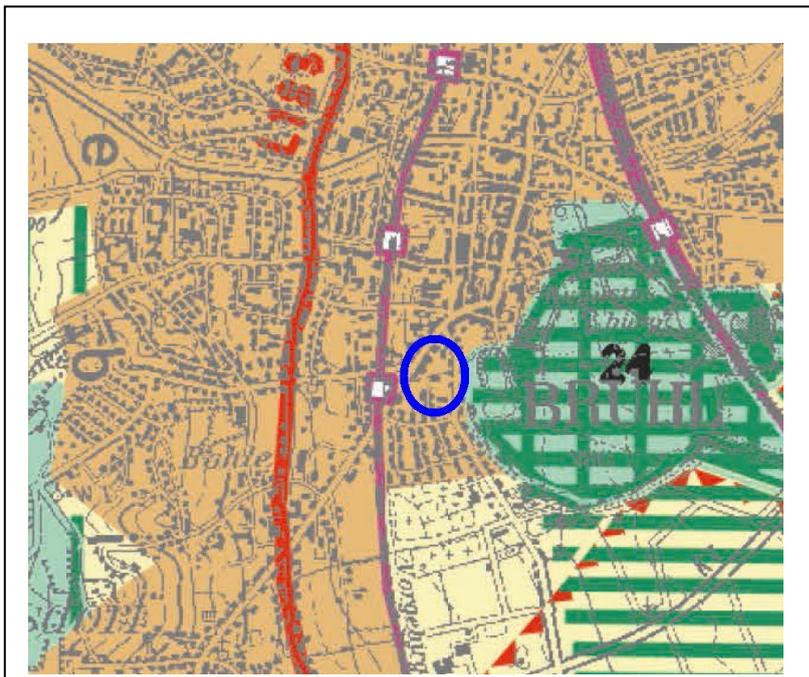


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003 mit Darstellung der Lage des Plangebietes (blau)

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Brühl stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M), zu einem geringen als Teil als Wohnbaufläche (W) dar." Grundsätzlich beinhalten gemischte Bauflächen auch die Wohnfunktion. Im vorliegenden Fall soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 angepasst werden.

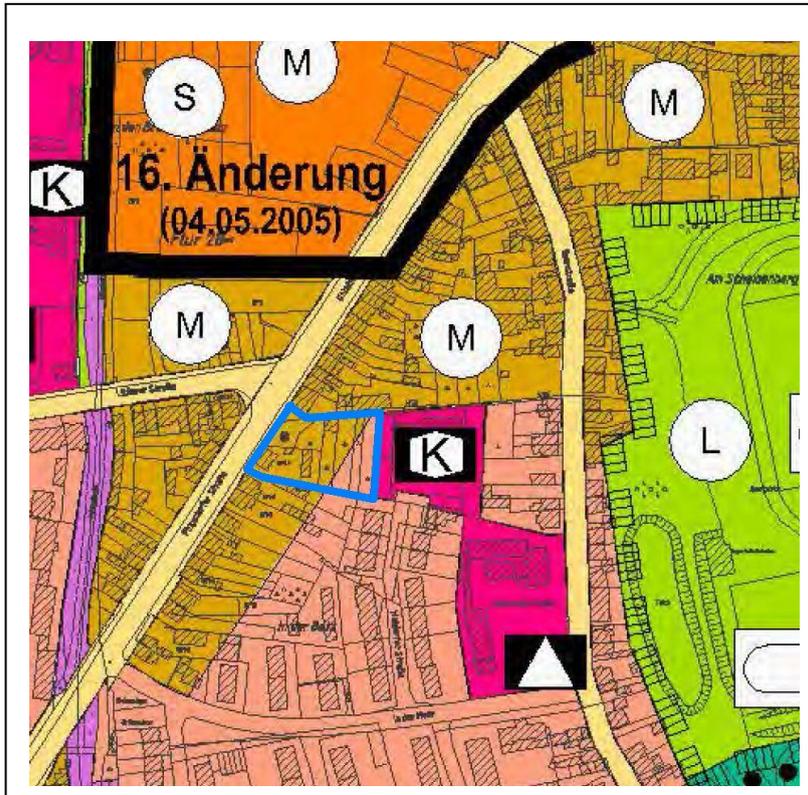


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (Stand 2018) mit Darstellung der Lage der Planänderung (blau)

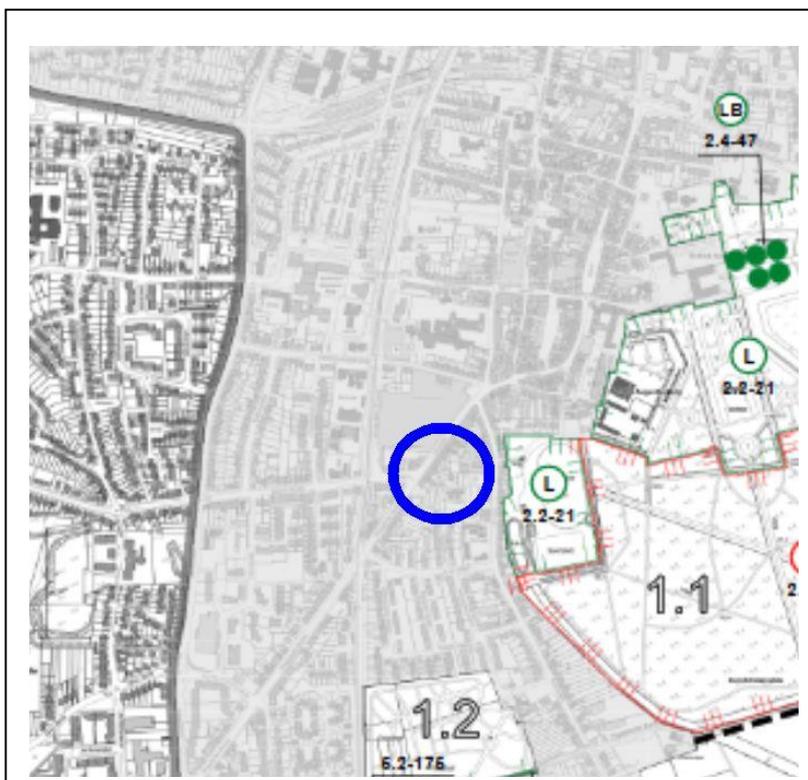


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises (Stand 2019) mit Darstellung der Lage der Planänderung (blau)

Gemäß **Landschaftsplan** des Rhein-Erft-Kreises (Stand 29.11.2016) stellt das Plangebiet einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil / Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplans" dar. Es beste-

hen keine aus dem Landschaftsgesetz resultierenden Einschränkungen für die Nutzung des Plangebietes. Der nächstgelegene geschützte Teil von Natur und Landschaft ist der östlich vom Plangebiet gelegene Schlosspark (2.2-21).

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Durchführungsplan Nr. 1) aus den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Er setzt ein Reines Wohngebiet fest, baut allerdings nicht auf die aktuellen Normen des Planungsrechts auf (BauGB, BauNVO).

Westlich des Plangebietes (Getränkemarkt) jenseits der Pingsdorfer Straße besteht mit der Bauzonen Ordnungsziffer 19 seit 1964 rechtskräftiges Planungsrecht. Festgesetzt sind ein Kerngebiet (MK) bei geschlossener Bauweise, drei zulässige Vollgeschosse sowie eine Bautiefe von 13m. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ: 1,6.

Nordwestlich jenseits des Kreisverkehrs (Einkaufszentrum) ist straßenbegleitend ein Mischgebiet festgesetzt, daran schließt sich im Blockinnenbereich ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" an.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

4.1 Art der baulichen Nutzung Festsetzung

Festsetzung

- *Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffern, 4 und 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.*

Begründung

Die zukünftige Struktur des Plangebietes soll in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung und an die umgebenden Nutzungen den Kriterien eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. In erster Linie wird durch die Planung eine Wohnnutzung angesprochen. Daneben soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zusätzlich eine weitreichende Nutzungsdifferenzierung des Wohnquartiers ermöglichen, die auch zukünftigen Änderungstendenzen genügt. Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird gleichzeitig ein Schutzmechanismus eingebaut, der der Wohnruhe dient und dazu führt, dass keine belastenden Verkehrsströme in das Wohnquartier geleitet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung Festsetzung

Grundflächenzahl

Festsetzung

- *Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet WA die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgarage und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.*

Begründung

Der Bebauungsplan stellt die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb einer Region, die durch eine extrem hohe Nachfrage nach Wohnraum geprägt ist, dar. Sie dient der Eigentumbildung für einen breiten Bevölkerungskreis.

Gemäß § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die zuvor beschriebenen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, hier demnach also höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Abweichend hiervon setzt der Bebauungsplan aufgrund der beabsichtigten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage als maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche für diese Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,8 fest (GRZ II). Ein wesentlicher Aspekt der Bauleitplanung ist die Vermeidung von ebenerdigen fließendem Verkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine weitestgehende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage. Diese Verlagerung dient insbesondere auch der Wohnruhe im Quartier und dessen Nachbarschaft. Insofern ist die Errichtung von einer möglichst großen Tiefgarage an diesem Standort städtebaulich wünschenswert, zumal im benachbarten Umfeld aufgrund der Siedlungsdichte ein bestehender Parkdruck erkennbar ist. Des Weiteren werden auf der Tiefgarage durch eine entsprechende Bodenüberdeckung die Voraussetzungen für eine intensive Begrünung geschaffen. Planungsrechtlich ist es insofern erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke nach § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl zu gestatten, um damit die städtebaulich gewünschte Tiefgarage in der erforderlichen Größe errichten zu können.

Geschossflächenzahl

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen von GRZ und Zahl der Vollgeschosse (siehe Planzeichnung) eine eindeutige Festsetzung der Bauvolumina bestimmt ist.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist NHN

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag.

Firsthöhe: oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Pultdächern.

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag.

Traufhöhe / oberer Wandabschluss: Schnittkante Vorderkante aufgehende Außenwand mit der Oberkante Dachhaut / höchster Punkt der aufgehenden Wand

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH1) gemäß Planeintrag.

Gebäudehöhe: oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Flachdächern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe 2 (GH2) gemäß Planeintrag.

Gebäudehöhe: oberster bzw. höchster Punkt des obersten Vollgeschosses bei Flachdächern.

- *Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GH2 durch die Höhe von notwendigen Absturzsicherungen um 1 m ist zulässig.*
- *Gemäß § 16 Absatz 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, wie beispielsweise technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.*

Begründung

Grundsätzlich sind alle Höhenfestsetzungen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen und somit eindeutig bestimmt. Die erfolgte Vermessung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes lieferte eine Vielzahl von im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Höhenpunkten mit Höhenangaben, so dass ein direkter Vergleich mit den geplanten Gebäudehöhen und ein unmittelbarer Bezug zum Höhensystem möglich ist.² Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen für die Geschossbauten bezieht sich stets auf den höchsten Punkt des betrachteten Gebäudeteils. Da zur Nutzung der Fläche, die im obersten Geschoss durch den Rücksprung dieses Geschosses gebildet wird, Absturzsicherungen erforderlich sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch entsprechende Absturzsicherungen um 1 m überschritten werden dürfen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten wie beispielsweise technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser sowie um Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden. Die Festsetzung dient insbesondere der Installation von Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik.

² Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Höhenfestsetzung werden nachfolgend die Höhen der Gebäudekörper über Grund angegeben: Haus Pingsdorfer Straße Traufhöhe 12,5 m, Firsthöhe 13,6 m; Gartenhäuser Höhe Flachdach 8,8 m

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zulässig, sofern nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

Begründung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung unter Anwendung einer kosten- und flächensparenden Bauweise. Die Wohnqualität steigt zunehmend mit der Möglichkeit, den Freiraum auf den individuellen Grundstücken auszunutzen. Dazu tragen die Anlage von Terrassen für die Erdgeschosszonen und die Errichtung von Balkonen bei. Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche für die einzelnen Baukörper durch ein System von Baugrenzen fest, Terrassen werden jedoch nicht durch diese Baugrenzenfestsetzungen erfasst. Aus diesem Grunde bestimmt der Bebauungsplan, dass bei der Anlage von Terrassen die gartenseitigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen.

Bei der Errichtung und dem Vertrieb zeitgemäßen und attraktiven Wohnraums im verdichteten Mehrfamilienhaussegment ist das Angebot von erlebbaren Balkonen unerlässlich. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zugelassen werden kann.

4.4 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise entfällt, da aufgrund der Vorhabenbezogenheit der Planung und durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine eindeutige Definition der Baustruktur gegeben ist.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung

Die in der Planzeichnung mit G - 1 festgesetzte Fläche ist in einer Mindestbreite von 2,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GF - 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Bewohner des Gebäudes Waldorfer Straße 13 zu belasten.

Eine planungsrechtliche Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb des unmittelbaren Wohnkomplexes ist nicht erforderlich, da sich die Wegeflächen innerhalb des Baublocks zukünftig im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer befinden und sich daraus eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen für die Bewohner ergibt.

Der Bebauungsplan setzt jedoch ein Gehrecht auf dem Weg, der die Waldorfer Straße mit der am Nordrand des Plangebietes vorbeiführenden Verkehrsfläche verbindet, fest. Dieser Weg ist jedoch nur für Fußgänger zugänglich. Insofern wird das Gehrecht auf Fußgänger beschränkt.

Zudem macht die Situation um das Gebäude Waldorfer Straße Nr. 13 die Festsetzung eines weiteren Wegerechts in Verbindung mit einem Fahrrecht notwendig, da der Zugang des Gebäudes auf der Nordseite liegt und die Erreichbarkeit nur über das Plangrundstück möglich ist. Insofern setzt der Bebauungsplan hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner dieses Gebäudes fest, da somit auch der Erhalt und die Nutzung des Carports / Stellplatzes gesichert werden können.

4.6 Flächen für Stellplätze, Tiefgarage

Festsetzung

- *Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.*
- *Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche zur Abgrenzung unterirdischer Bauteile (TG) und der zugehörigen Rampe zulässig.*
- *Innerhalb der Flächen zur Abgrenzung unterirdischer Bauteile (TG) sind Abstellplätze für Fahrräder zulässig.*

Begründung

Das Vorhaben sieht eine weitgehende Trennung der unmittelbaren Wohnnutzung vom ruhenden Verkehr vor. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage aufgefangen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung der Abgrenzungen unterirdischer Bauteile (hier: Tiefgarage).

4.7 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Festsetzung

- *Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, auch soweit für diese im Plangebiet keine besonderen Flächen festgesetzt sind.*

Begründung

Für das Vorhaben ist eine zentrale Wärmeversorgung mittels eines oder mehrerer Blockheizkraftwerke vorgesehen. Die konkrete Lage und Dimensionierung dieser Anlagen ergibt sich bei der spezifischen Fachplanung und Optimierung des Leitungsnetzes. Der Bebauungsplan ermöglicht eine freie Positionierung von Teilen der betreffenden Anlagen innerhalb des Plangebietes ohne Festsetzung einer entsprechenden Fläche, sofern eine Unterbringung im Untergeschoss aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Zudem setzt der Bebauungsplan Flächen fest, auf denen Müllgefäße ständig (Müllsammelplätze MS) und am Tage ihrer Abholung (M) aufgestellt werden.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Begründung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Pingsdorfer Straße, die keine Veränderung erfährt. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze vorbeiführende Weg wird hingegen um die Flurstücke 542 und 544, die im Eigentum des Vorhabenträgers liegen, sowie um das städtische Flurstück 543 erweitert, so dass eine praktikable Befahrbarkeit dieser Fläche gegeben ist.

In der Planzeichnung wird diese gesamte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche ohne weitergehende Zweckbestimmung festgesetzt, eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie begrenzt diese Verkehrsfläche gegenüber den Wohnbauflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ferner an seiner östlichen Grundstücksgrenze eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Fußweg - als Verbindung zwischen dem Wohngebiet an der Waldorfer Straße über die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche und Uhlstraße hin zum Stadtzentrum fest. Die Fläche verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers, die Nutzung der Fläche als Verbindungsweg wird über die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

- *Der Abriss der vorhandenen Gebäude darf zum Schutz potentiell vorhandener geschützter Arten nur zwischen November und März erfolgen.*
- *Ein Abriss ist außerhalb dieses Zeitraumes zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind.*
- *2-4 Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten sind durch einen Fachgutachter Detektorbegehungen im Hinblick auf eine Population geschützter Arten (Fledermäuse) durchzuführen; geeignete Quartierstrukturen (Spalten, Risse, Einflüge) sind dicht zu verschließen.*
- *Bei Fund von geschützten Arten während des Abrisses muss ein sofortiger Baustopp erfolgen. Über Baustillstand oder Bergung und Umsiedlung der Tiere ist die zuständige Fachbehörde (Untere Landschaftsbehörde) einzubeziehen. Im Falle einer erforderlichen Umsiedlung sind mehrere Fledermauskästen an geeigneten Standorten anzubringen.*
- *Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 50 m² große Heckenstruktur (Sträucher gemäß nachfolgender Liste 3xv, o.B. 125 – 150 cm) zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzverband soll 1 m x 1 m betragen.*

- *Berberitze (Berberis vulgaris),*
- *Weißdorn (Crataegus monogyna),*
- *Weißdorn (Crataegus laevigata),*
- *Schneeball (Viburnum opulus),*
- *Schneeball (Viburnum lantana),*
- *Hartriegel (Cornus sanguinea),*
- *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),*
- *Hasel (Corylus avellana),*
- *Kornelkirsche (Cornus mas)*

Begründung

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Artenschutzprüfung (ASP 1) gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Diese ergab, dass in Hinblick auf die vorliegenden recherchierten Daten, einer Ortsbegehung und dem damit verbundenen aktuellen Wissensstand zum Vorkommen europäisch geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch das Planungsvorhaben Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund von fehlenden Informationen zu den tatsächlichen Brutrevieren bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten sowie deren Dichte sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von europäisch geschützten Arten auch bei Vermeidungsmaßnahmen wie einer Bauzeitenbeschränkungen nicht auszuschließen. Die ASP 1 führte aus, dass zwecks Spezifizierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahrensablauf eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung (ASP 2) für folgende Artengruppen durchzuführen sei:

- Vögel (Baumpieper, Bluthänfling, Nachtigall, Pirol, Girlitz, Kuckuck)
- Fledermäuse (Zwergfledermaus)

Die durchgeführte ASP 2 kam zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Rodung im Geltungsbereich keine Nistmöglichkeiten mehr für den Bluthänfling und den Girlitz zur Verfügung stehen. Da in den angrenzenden Gartenflächen noch gleichwertige Lebensräume verbleiben und die Arten in jedem Jahr ein neues Nest anlegen, besteht die Möglichkeit, zunächst auf diese benachbarten Strukturen auszuweichen. Um auch wieder im Eingriffsgebiet Nistmöglichkeiten herzustellen, soll eine Hecke angelegt werden, mittels der die geeigneten Strukturen im Eingriffsraum bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Fläche (SPE-Fläche) fest.

Ferner wird bestimmt, dass bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen sind. Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind das gesetzliche Rodungsverbot und Abrissverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind

schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Der Abbruch der Gebäude ist zum Schutz potentieller Fledermausvorkommen in diesem Zeitraum ebenfalls unzulässig.

Eine Entfernung bzw. Abriss sind auch außerhalb der vorgegebenen Zeiten zulässig, sofern unmittelbar vor Beginn durch einen Fachkundigen ein Vorkommen von wildlebenden Tierarten mit in der Nutzung befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhehabitaten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

4.10 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem den Lärmschutz und ggf. auch andere potenzielle Immissionen.

4.10.1 Gewerbelärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines weitestgehend durch Wohnnutzung geprägten Bereichs sind Einwirkungen durch Gewerbelärm auf die zukünftigen Wohngebäude und die Wohnruhe nicht zu erwarten.

4.10.2 Sportanlagenlärm

In einem Abstand von ca. 200 m zu den geplanten Wohngebäuden befindet sich in östlicher Richtung das Schlossparkstadion. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung des Schlossparkstadions die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV an den ca. 100 m entfernten Wohngebäuden an der Bonner Straße unterschritten werden. Da das geplante Baugebiet ungefähr doppelt so weit entfernt ist, sind die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV insofern noch weiter unterschritten. Aus diesem Grund kann laut gutachterlicher Aussage auf die Berechnung der auf die geplanten Wohngebäude einwirkenden Lärmemissionen durch das Schlossparkstadion verzichtet werden.

4.10.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe zu der westlich des Plangebiets vorbeiführenden stark belasteten Pingsdorfer Straße durch Schallimmissionen vorbelastet. Aufgrund dieser Vorbelastung wurde für den Bebauungsplan 01.22 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet³.

Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit städtebaulichen und hochbaulichen Planungen folgende Vorschriften zu beachten:

³ TOHR Bauphysik GmbH & Co.KG Bergisch Gladbach, Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.22 „Östlich Pingsdorfer Straße, Waldorfer Straße“, Bergisch Gladbach Oktober 2020

DIN 4109-1:

Die Anforderungswerte der Norm DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 beziehen sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen“. Hierbei handelt es sich um Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen.

DIN 18005

Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau Teil 1) eingeführt worden. Sie weist in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung Orientierungswerte für Verkehrslärm an bestehenden Straßen für schutzbedürftige Nutzungen aus. Sie beziehen sich am Tag auf 16 Stunden im Zeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr und in der Nacht auf 8 Stunden im Zeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr.

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)			
	Straßen- und Schienen- verkehr		Industrie und Gewerbe	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45	55	40
Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Parkanlagen	55	55	55	55
Mischgebiete, Dorfgebiete	60	50	60	45
Gewerbegebiete, Kerngebiete	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65	45 - 65	35 - 65

Orientierungswerte gemäß DIN 18005

	Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		Tag	Nacht
a)	Industriegebiete	70	70
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Dorfgebiete, Kerngebiete, Mischgebiete	60	45
d)	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e)	Reine Wohngebiete	50	35
f)	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm

TA Lärm

Die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm**, kurz **TA Lärm**, ist eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm, nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen, Tagebauen, Seehafenumschlagsanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Baustellen.

Ergebnisse des Lärmgutachtens

Im Lärmgutachten wurden nachfolgende Aspekte ermittelt und bewertet:

- a) Die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm durch die Pingsdorfer Straße, Uhlstraße und Liblarer Straße auf den Fassaden der benachbarten Wohngebäude für den Null-Fall (aktueller Zustand).
- b) Die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm durch die Pingsdorfer Straße, Uhlstraße und Liblarer Straße auf den Fassaden der benachbarten Wohngebäude für den Plan-Fall mit dem geplanten Bauvorhaben.
- c) Die Erhöhung des Beurteilungspegels aus Straßenverkehrslärm auf die benachbarte Wohnbebauung in der die Pingsdorfer Straße durch das geplante Bauvorhaben bzw. seiner Nutzung. Vergleich zwischen Null-Fall (aktueller Zustand) und Plan-Fall mit dem geplanten Bauvorhaben.
- d) Die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm durch die Pingsdorfer Straße, Uhlstraße und Liblarer Straße auf den Fassaden des geplanten Bauvorhabens als Maximum über alle Geschosse.
- e) Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 auf den Fassaden des geplanten Bauvorhabens als Maximum über alle Geschosse.
- f) Der durch die Nutzung der Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens erzeugte Beurteilungs- und Spitzenpegel auf den Fassaden der benachbarten Gebäude und des geplanten Vorhabens nach TA - Lärm

Verkehrlich bewirkte Lärmemissionen des Vorhabens auf die Umgebung

Im Ergebnis bewirkt der durch die Neubebauung generierte Zusatzverkehr keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Fassaden der benachbarten Gebäude außerhalb des Plangebietes. Durch die Zunahme des Verkehrs aufgrund der Neubebauung ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Immissionsort 2 (Pingsdorfer Straße 8 – 2. OG) um 1 dB(A) jeweils während der Tag- als auch zur Nachtzeit. Auf alle anderen Gebäude in der Nachbarschaft hat der durch die Neubebauung generierte Zusatzverkehr keinen Einfluss.

Für das Gebäude Pingsdorfer Straße 9 liegt bereits aufgrund des bestehenden Verkehrs auf der Pingsdorfer Straße eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 3 dB(A) tags und 4 dB(A)

nachts vor. Eine Erhöhung aufgrund der geplanten Neubauten und deren Nutzung ist nicht gegeben.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 können in lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Ein Überschreiten der Orientierungswerte ist in vielen Fällen nicht zu vermeiden. Im vorliegenden Fall ist die Abweichung marginal und kann toleriert werden.

Verkehrlich bewirkte Lärmemissionen auf das Vorhaben

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Beurteilung des Straßenverkehrslärms der Pingsdorfer Straße, Uhlstraße und Liblarer Straße auf den Fassaden des geplanten Bauvorhabens als Maximum über alle Geschosse lieferte im Ergebnis eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 an einigen Fassaden, insbesondere an der Westfassade des zur Pingsdorfer Straße hin orientierten Gebäudes, sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum. Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass die höchsten Immissionen an der straßenzugewandten Fassade des Gebäudes an der Pingsdorfer Straße zu erwarten sind. Hier liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Baukörper untereinander während der Tagzeit zwischen 36 dB(A) und 66 dB(A), nachts zwischen 26 dB(A) und 57 dB(A). Mithin kommt es zu Überschreitungen bis 11 dB(A) tagsüber und 12 dB(A) nachts.

Dort wo die Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden können, sind diese Lärmeinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindern. Die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume können anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt werden.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte sind im Bebauungsplan die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel als Maximum für die jeweilige Fassade über alle Geschosse für die Tages- und die Nachtzeit abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten ist. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten.

Die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel spiegeln die schlechteste anzunehmende Geräuschentwicklung an der jeweiligen Fassade wider, in der Realität können die zu berücksichtigenden Werte niedriger liegen. Hierzu wurde eine konkretisierende textliche Festsetzung eingeführt, demnach von den Festsetzungen auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen abgewichen werden kann, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass im konkreten Fall die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig. Die Raumarten teilen sich in drei Klassen auf:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: $K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: $K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$
- Büroräume und Ähnliches: $K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,\text{res}}$ ergibt sich, indem der Wert der jeweiligen Raumart von dem dort ermittelten Außenlärmpegel (L_a) abgezogen wird: $R'_{w,\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$

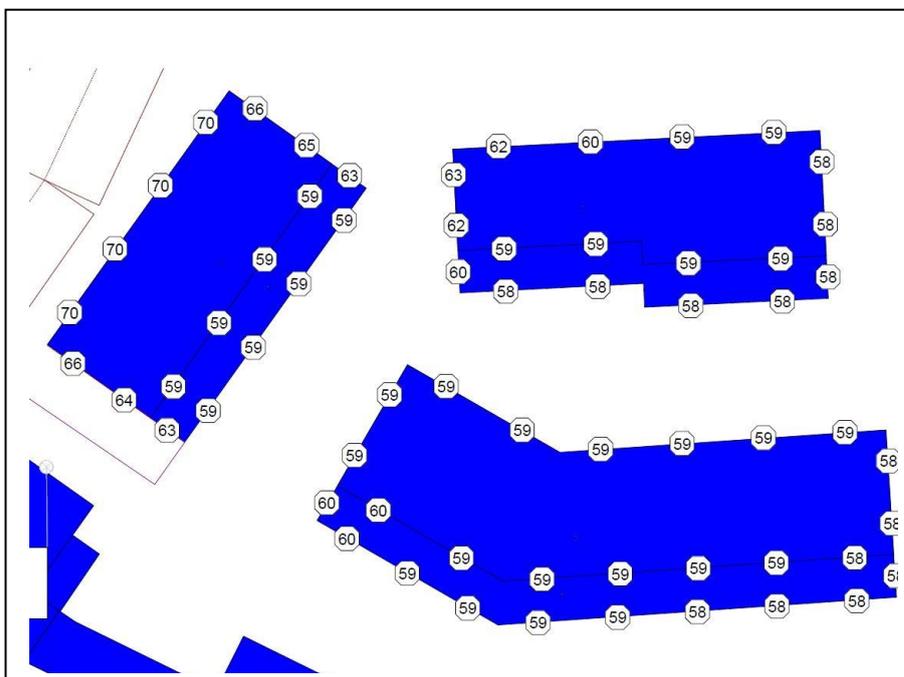


Abbildung 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel an den Fassaden der geplanten Gebäude als Maximum über alle Geschosse für den Tag- und den Nachtzeitraum (Quelle: Schallimmissionsprognose)

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, in denen nachts bei gekipptem Fenster ein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) nicht sichergestellt werden kann, zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig sind, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) liegt im Rathaus der Stadt Brühl, Fachbereich Stadtentwicklung, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht aus.

In Außenwohnbereichen sollten die Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden, da in Mischgebieten generell Wohnen zulässig ist und bei Einhaltung von MI-Werten grundsätzlich gesundheitlich unbedenkliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Gemäß Rechtsprechung (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE) ist eine angemessene Nutzung der Freibereiche auch noch gewährleistet, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind,

der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ Im vorliegenden Fall wird die Grenze von 60 dB(A) durchgehend unterschritten.

Festsetzung:

- *Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bzw. maßgeblichem Außenpegel von 58 dB(A) an Fassaden zur Nachtzeit sind hinterliegende Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.*
- *Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so kann von den Textfestsetzungen auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen abgewichen werden, wenn dies ein Sachverständiger für Schallschutz entsprechend bestätigt.*
- *Für das Gebäude entlang der Pingsdorfer Straße wird festgesetzt, dass die Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (2018-01) zur Straße nicht zulässig ist. Ausnahmsweise können schutzbedürftige Räume zur Pingsdorfer Straße ausgerichtet werden, wenn die jeweilige Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügt, das innerhalb eines Bereiches mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel unter 65 dB(A) liegt.*

Bedingte Festsetzung:

- *Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in den überbaubaren Grundstücksflächen des WA-2 die Aufnahme der Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm erst zulässig, wenn auf der gesamten Länge der im zeichnerischen Teil mit WA-1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche eine durchgängige bauliche Anlage mit einer geschlossenen Fassade und einer Mindesthöhe von 79,3 m ü. NHN vollständig errichtet worden ist*

Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die Nachbarbebauung:

Am Immissionsort 5 (I05 – Pingsdorfer Straße 9) wird mit 63 dB(A) der höchste Spitzenpegel im Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Dieser unterschreitet den maximal zulässigen Spitzenpegel im Tagzeitraum nach TA-Lärm von 80 dB(A) um 17 dB und überschreitet den maximal zulässigen Spitzenpegel im Nachtzeitraum von 55 dB(A) um 8 dB.

Der berechnete Spitzenpegel entsteht durch beschleunigte Abfahrten beim Verlassen der Tiefgarage im Nachtzeitraum. Dieser Spitzenpegel kann nicht durch die Einhausung der Einfahrtsrampe reduziert werden. Da die für Misch-, Kerngebiete zulässigen Spitzenpegel von 65 dB (A) im Nachtzeitraum unterschritten werden, kann eine Gesundheitsgefährdung für Bewohner ausgeschlossen werden.

Durch Vorbeifahrten von Pkw auf der Straße werden an dem Immissionsort 5 (I05) bereits heute höhere Spitzenpegel und ca. 50-mal mehr Fahrbewegungen als die Anzahl der Ausfahrten aus der Tiefgarage erreicht. Somit kann eine Mehrbelastung hinsichtlich des durch das Vorhaben bewirkten Verkehrslärms durch Spitzenpegelereignisse im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden.

4.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung

- *Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume (mindestens als Hochstamm 3xv. D.B. StU 18/20) zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Baumpflanzung bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.*
- *Die zu erhaltenden Bäume und ihre Wurzelbereiche sind vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920, der ZTV Baumpflege und der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl zu schützen und durch baumpflegerische Maßnahmen zu pflegen.*
- *Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Tiefgarage ist, sofern sie nicht überbaut wird, mit geeignetem Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.*
- *Flachdächer sowie bis zu 15° flach geneigte Dächer sind zu mindestens 60 % extensiv bei einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.*

Begründung

Baumbestand

Im Plangebiet sind nur wenige markante Vegetationsstrukturen vorhanden. Die östlich gelegenen nicht-versiegelten Bereiche weisen vorwiegend kurzgehaltene Rasenflächen, zwei parallel zu einem Gewächshaus verlaufende Vegetationsstreifen, sowie mehrere Gehölze (u.a. Blau-Fichte, Thujahecke, Eibe, Kirschlorbeer etc.) auf, die im Wesentlichen aus Kiefern und Fichten geringen Stammumfangs bestehen. Eine Ausnahme davon bilden eine Eiche, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie an der Waldorfer Straße stehend einen Stammumfang von 2,6 m gemessen in 1,3 m Höhe über Boden aufweist sowie mehrere Koniferen, eine davon mit einem Stammumfang von 1,6 m. Damit unterliegen diese beiden genannten Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl. Im Zuge der Bebauung des Areals werden die Koniferen beseitigt, die markante Eiche bleibt erhalten. Weitere geschützte Bäume sind nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan sind diese geschützten Bäume gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch nachrichtlich dargestellt. Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung sichert den Erhalt der Eiche (Baumerhaltung), die geltende Baumschutzsatzung regelt abschließend das Verfahren bei Verlust des weiteren geschützten Baumes.

Im Zuge der geplanten Aushebung der Baugrube zur Errichtung der Tiefgarage und der aufstehenden Gebäude (Häuser 3 und 4) ergibt sich aufgrund der geringen Entfernung von Baugrube und dem Wurzelwerk der geschützten Eiche eine unmittelbare Gefährdung der Standsicherheit des Baumes und der Vitalität des Wurzelwerkes. Der Bebauungsplan setzt insofern fest, dass Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 sowie der Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV 2021) zu erfolgen haben.

Daneben ist das Grundstück von diversen Kleingehölzen, jungen Obstbäumen mit geringer Stammstärke sowie in der Baumansammlung von sich entwickelndem Unterholz gekennzeichnet.

Begrünung der Freiflächen

Das Plangebiet weist heute größere zusammenhängende unversiegelte Flächen auf. Durch die Neubebauung wird diese Freiflächenstruktur vollständig neugestaltet, wobei der Umfang der Freiflächen zugunsten der Bebauung sowie einer Reihe von Stellplätzen und einem Fußwegesystem reduziert wird. Die vorhandenen Grünstrukturen können weitestgehend nicht erhalten werden. Im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen sind folgende Pflanzmaßnahmen zu treffen:

Pflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Bei den Bäumen sind standort- und landschaftsgerechte Arten zu verwenden. Maßgeblich ist die Zahl der Bäume, der Pflanzort ist frei wählbar.

Mit dieser Festsetzung wird darauf hingewirkt, dass die Freiflächen optisch gegliedert werden und durch die Bepflanzung eine schattenspendende Wirkung erzielt wird. Dadurch wird ein Beitrag geliefert, die Erwärmung des Bodens und des Umfeldes zu begrenzen und die Filterwirkung der Bäume im Hinblick auf Feinstaub zu nutzen.

Die Anpflanzungen steigern die Strukturvielfalt der Fläche und kreieren einen parkähnlichen Charakter. Sie tragen zu einer ästhetischen Gestaltung bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Durch die Beschattung und die erhöhte Luftfeuchte wirken sich die Anpflanzungen positiv auf das Kleinklima aus.

Dachbegrünungen

Als Ausgleich für die durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen setzt der Bebauungsplan fest, dass die flach geneigte Dachfläche des zur Pingsdorfer Straße orientierten Gebäudes (Pultdach) sowie alle obersten Geschosse der geplanten Geschossbauten zu jeweils 60 % der Fläche sowie die durch Tiefgaragen unterbauten Freiflächen vollständig zu begrünen sind. Dachbegrünungen haben vielfältige positive Umweltauswirkungen, wie Schadstoffbindung, Kleinklimaverbesserung und Regenwasserrückhaltung zur Folge. Durch die Begrenzung auf 60 % der Dachfläche sind weiterhin Lichtkuppeln, technische Anlagen, Austritte usw. möglich.

Für die Flachdächer der Geschossbauwerke sowie für die Freiflächen über der Tiefgarage gelten unterschiedliche Voraussetzungen für eine Dachbegrünung. So werden auf der Tiefgarage intensiv begrünte Pflanzflächen und Anpflanzungen vorgesehen. Die Flachdächer der Geschosswohnungsbauten sind extensiv zu begrünen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Abgesehen von der Zusatzbewässerung im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beschränkt sich die weitere Pflege auf ein bis zwei Kontrollgänge im Jahr. Extensivbegrünungen erfordern eine relativ geringe statische Auflast.

In der Summe können bei etwa 1.040 m² Dachflächen der Geschossbauten somit etwa 600 m² Fläche extensiv begrünt werden.

Die negativen kleinklimatischen Auswirkungen auf Temperaturveränderungen infolge der Versiegelung und Überbauung können durch die begrünten Flächen erheblich reduziert werden. Des Weiteren erfolgt eine teilweise Verdunstung der Niederschlagswässer (Transpirations- und Evaporationsleistung von begrünten Tiefgaragendächern), wodurch sich der zeitliche Spitzenabfluss verzögern lässt.

5 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft in ein landschaftspflegerisches Konzept zu integrieren und im Bebauungsplan festzusetzen. Für die Erstellung des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung sind die Ergebnisse der Umweltprüfung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammenzustellen und allgemein verständlich zusammenzufassen. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.22 die Erstellung eines Umweltberichts. Dessen ungeachtet werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter im Folgenden beschrieben.

5.1 Schutzgut Mensch

Die von der Planung betroffenen Flurstücke werden bisher zu einem Teil als Wohnbaufläche genutzt, die ehemalige Nutzung als Gärtnereibetrieb ist nicht mehr gegeben. Sie haben daher keine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion. Durch die Errichtung bzw. Erneuerung des Wohnkomplexes werden neue, durch die Bewohner der Anlage vielfältig nutzbare Strukturen hergestellt und das Grundstück damit aufgewertet. Diese Aufwertung kommt in erster Linie den Bewohnern selbst zugute.

Durch die Bebauung finden keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung in der näheren Umgebung statt. Ebenso wird kein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit bewirkt. Das Plangebiet war bisher nicht öffentlich zugänglich, auf dem Parkplatz wurden ganztägig Fahrzeuge abgestellt. Diese Abstellmöglichkeit ist zukünftig nicht mehr möglich, wenn sich das Areal in Privatbesitz befindet und der Parkplatz mit einem Wohngebäude sowie mit Nebenanlagen überbaut wird.

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen durch die Pingsdorfer Straße vorbelastet. Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Wohnstandort können negative Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Wohnfunktion eintreten. Diese Auswirkungen sowie die vom Vorhaben auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehenden Beeinträchtigungen werden in einem Lärmgutachten geprüft.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner in benachbarten Bereichen durch aus dem Plangebiet herrührenden Lärm ist nicht zu erwarten, da die Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 35 Wohneinheiten nur unwesentlich sein wird. Aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung ist mit Lärmauswirkungen in den Nachtstunden nicht zu rechnen.

Bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in Brühl wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

Die vorgesehene Maßnahme führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes. Sie beseitigt einen städtebaulichen Makel aufgrund der aktuell vorherrschenden geringwertigen Bausubstanz und der fehlenden Aufenthaltsqualitäten der Freiflächen. Die Baumaßnahme ersetzt die geringwertige Bausubstanz durch moderne und attraktive 2 - 3 geschossige Gebäude.

Während der Bauzeit ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzgutes aufgrund von Baustellenlärm und aufgrund von Baufahrzeugen sowie Lärm- und Abgasbelastungen zu rechnen. Diese können jedoch aufgrund der zeitlichen Beschränktheit hingenommen werden.

Dauerhaft wird sich die geplante Nutzung positiv auf das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauung auswirken, insbesondere auch wegen der neuen Wegeverbindung, die von der Waldorfer Straße kommend am Kindergarten vorbeiführt und die Fußwegelängen zur Innenstadt für die Bewohner des Viertels deutlich verkürzt.

5.2 Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und ist Bestandteil einer am südlichen Rand des Brühler Stadtzentrums gelegenen Wohnsiedlung beidseits der Pingsdorfer Straße. Aufgrund der umfassenden Bebauung ergibt sich kein Bezug zur Landschaft und auch das Landschaftsbild ist ausschließlich durch Wohngebäude geprägt.

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete/-objekte nach dem Landschaftsgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der gegebenen Strukturen und der vorangegangenen Nutzung als Wohnstandort und Gärtnereibetrieb ist das Plangebiet derzeit von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Das Schutzgut Tiere wird dahingehend betroffen, als Teile des Areals Lebensraum für Vögel darstellen können. Zudem ist es nicht ausgeschlossen, dass im bestehenden Wohngebäude Populationen von Fledermäusen heimisch sein könnten. Ein Nachweis im Hinblick auf das Vorhandensein konnte durch die ASP I und ASP II bisher nicht belegt werden.⁴

Durch die geplante Bebauung wird das zu Teilen brachliegende Grundstück aufgewertet, bedeutungsvolle Biotoptypen werden nicht betroffen.

Das Plangebiet weist derzeit bereits einen geschlossenen Charakter auf, der durch die geplante Bebauung nicht verändert wird. Es ist allseitig von zumeist Wohnbebauung eingefasst und aus der Distanz nicht einsehbar.

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Planungsvorhaben Pingsdorfer Straße in Brühl, Dr. Elke Hilgers Dipl.-Biologin, Köln im September 2020, ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (ASP STUFE II), Ginster Landschaft und Umwelt, Meckenheim August 2021

Mit dem Vorhaben werden insofern keine Eingriffe in das Landschaftsbild bewirkt, zumal die geplanten Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und je einem zusätzlichen Dachgeschoss, das als Pultdach oder als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet wird, die bestehende Umgebungsbebauung nicht überragen.

Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind nicht erforderlich.

5.3 Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft

Der unbebaute Boden ist grundsätzlich von hoher Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und mit seinen Nutzungsfunktionen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine wertvollen bisher anderen Nutzungen zugeordneten Böden in Anspruch genommen. Der als Siedlungsfläche genutzte Bereich steht auch weiterhin vollständig zu Siedlungszwecken zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der mittelpleistozänen unteren Mittelterrasse. Die durchschnittliche Mächtigkeit der Mittelterrasse beträgt etwa 20 bis 30 m. Im Bereich des Plangebietes stehen mehrere Meter mächtiger quartärzeitlicher Löss / Lösslehm über Sanden und Kiesen der jüngeren Mittelterrasse (Quartär) an.⁵

Der hydrogeologische Aufbau der Niederrheinischen Bucht passt sich im Wesentlichen dem bekannten geologischen Schollenaufbau an. Beckenstrukturen, schnell austreichende Tone und Verwerfungen innerhalb der hydrogeologischen Teilräume führten zu einer vertikalen Aufteilung der Schollen in einzelne Grundwasserstockwerke. Insgesamt können in der Niederrheinischen Bucht sechs Grundwasserstockwerke in den tertiären und quartären Lockersedimenten unterschieden werden.

Grundsätzlich soll gemäß § 44 Landeswassergesetz das örtlich anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden, sofern das Baugrundstück nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut wird. Maßnahmen zur Versickerung können die Einleitung des Niederschlages von Dachflächen in offene Mulden oder unterirdische Rigolen sein.

Aufgrund der städtebaulich erwünschten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, die das Grundstück nahezu vollständig unterbaut, ist die Anlage von Mulden oder Rigolen auf dem Grundstück nicht möglich, zumal derartige Anlagen einen Mindestabstand vom 2,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten müssen.

Insofern sieht die Planung vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der städtischen Kanalisation zugeführt wird. Durch die individuellen Begrünungsmaßnahmen soll dazu beigetragen werden, dass das Niederschlagswasser teilweise zwischengespeichert und damit zeitlich zurückgehalten wird. Die Dachflächen der Geschosswohnungsbauten werden extensiv begrünt und tragen damit

⁵ Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, Krefeld 20.05.2021

ebenso zum Auffangen und Zwischenspeicherung des Niederschlagwassers vor allem bei Starkregenereignissen bei.

Eine nennenswerte durch die geplante Bebauung bewirkte Beeinträchtigung der Klimafunktion ist nicht zu vermuten, da in der Vergangenheit das bestehende Areal keinen wesentlichen Beitrag zur Klimabildung geleistet hat. Jedoch ist davon auszugehen, dass die modernen Gebäude unter Einsatz aktueller Materialien und Techniken und unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) eine günstige Klimabilanz aufweisen werden.

Eine zusätzliche kleinräumige Begünstigung des Klimas wird durch Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen erreicht.

5.4 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Hinweise auf eine denkmalpflegerische Wertigkeit liegen nicht vor, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden jedoch weitergehende Informationen eingeholt und in die Abwägung eingestellt.

5.5 Eingriff- / Ausgleich

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB nicht.

6 Prüfung der Artenschutzbelange

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten zahlreiche artenschutzrechtliche Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 2010). In einer ersten artenschutzrechtlichen Prüfstufe (ASP1) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II (ASP2) erforderlich.

Durch eine durchgeführte Artenschutzprüfung⁶ konnten potentielle Betroffenheiten für Fledermäuse und einzelne Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Planungsvorhaben Pingsdorfer Straße in Brühl, Dr. Elke Hilgers Dipl.-Biologin, Köln im September 2020

Eine Nutzung der Fläche durch Fledermäuse als Teilnahrungshabitat sowie der vorherrschenden Gehölzstrukturen und Straßenschluchten als Flugstraße zwischen dem quartierbietenden Siedlungsbereich und der Umgebung ist denkbar. Das Planungsvorhaben kann daher folgende Auswirkungen begünstigen:

- Quartierverlust (Sommer-, Zwischen- und Winterquartier)
- Individuenverlust
- Nahrungshabitatverlust
- Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen

Für die auch in Gärten vorkommenden Singvögel Baumpieper, Bluthänfling, Nachtigall, Pirol und Girlitz können Teile des Eingriffsgebietes aufgrund ihrer Beschaffenheit durchaus als Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten fungieren (halboffener Charakter der Gärten im Eingriffsgebiet, mit einzelstehenden Singwarten, Nadelgehölzen und Laubbäumen, sowie auch dichten Gebüsch). Nachtigall und Pirol zeigen eine ausgeprägte Reviertreue. Bluthänfling und Girlitz besitzen eine Geburtsort- und Brutorttreue. Der Kuckuck ist als Brutschmarotzer abhängig vom Singvogel-Vorkommen als Wirtseltern, wie bspw. den ubiquitären Vogelarten Heckenbraunelle, Rotkehlchen sowie u.a. auch Grasmücken, Piepern und Rotschwänzen. Ein Vorkommen im Eingriffsgebiet kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Das Planungsvorhaben kann daher folgende Auswirkungen begünstigen:

- Quartier- bzw. Brutrevierverlust
- Individuenverlust
- Nahrungshabitatverlust
- Verlust von Flugrouten bzw. Leitstrukturen

Somit kann in Hinblick auf die vorliegenden recherchierten Daten, der Ortsbegehung und dem damit verbundenen aktuellen Wissensstand zum Vorkommen europäisch geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Planungsvorhaben Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund von fehlenden Informationen zu den tatsächlichen Brutrevieren bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten sowie deren Dichte, sind Verbotsstatbestände nach § 44 Abs.1 bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von europäisch geschützten Arten auch bei Vermeidungsmaßnahmen wie einer Bauzeitenbeschränkung nicht auszuschließen. Um Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu spezifizieren ist eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung für folgende Artengruppen erforderlich:

- Vögel (Baumpieper, Bluthänfling, Nachtigall, Pirol, Girlitz, Kuckuck)
- Fledermäuse (Zwergfledermaus)

Des Weiteren sind gegebenenfalls auch Brutplätze von häufigen Siedlungsarten an den Gebäuden sowie am Baum- und Strauchbestand betroffen.

Für Maßnahmen, die nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sind, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, be-

steht die Möglichkeit der Sonderregelung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden, die ein Eingreifen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abwenden.

Ein durch den Abriss des Gebäudes eventuell eintretender Verlust von Zwischen-, Rast- und Sommerquartieren für Fledermäuse, hier insbesondere der Zwergfedermaus, kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Winterquartiere und Wochenstubenquartiere sind aber nicht betroffen.

Eine daraufhin durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP 2)⁷ kam zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Rodung im Geltungsbereich keine Nistmöglichkeiten mehr für den Bluthänfling und den Girlitz zur Verfügung stehen. Da in den angrenzenden Gartenflächen noch gleichwertige Lebensräume verbleiben und die Arten in jedem Jahr ein neues Nest anlegen, besteht die Möglichkeit, zunächst auf diese benachbarten Strukturen auszuweichen. Um auch wieder im Eingriffsgebiet Nistmöglichkeiten herzustellen, soll eine Hecke angelegt werden, mittels der die geeigneten Strukturen im Eingriffsraum bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Fläche zum Anpflanzen der Hecke in Verbindung mit einem Pflanzgebot fest.

Bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist bei den zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten, unabhängig von deren tatsächlichem Vorkommen im Untersuchungsgebiet, eine Verschlechterung der Lokalpopulation durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ersichtlich. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.⁸

7 Hinweise

Artenschutz

Abrissarbeiten an den Gebäuden sowie Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

Bodendenkmalpflege

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

⁷ ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (ASP STUFE II), Ginster Landschaft und Umwelt, Meckenheim August 2021

⁸ ebda.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Brühl im Fachbereich 61 Stadtplanung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Abbruch von Gebäuden

Im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens der vorhandenen Gebäude ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

Bereitstellung von Müllbehältern am Tage ihrer Abholung

Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllentsorgung an die Pingsdorfer Straße (Müllstandorte im westlichen Plangebiet) bzw. Wendehammer Waldorfer Straße (Müllstandorte im östlichen Plangebiet) zu ziehen und für die Müllentsorgung am Straßenrand bereitzustellen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Neuerschließung kann das Ziel einer möglichst wenig veränderten lokalen Wasserbilanz nur durch die Kombination verschiedener Elemente der naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht werden. Elemente, die Verdunstung und Rückhalt von Niederschlagswasser fördern, sind immer sinnvoll. Bei der Erschließung kann durch Vorgaben zur Flächenbefestigung, Dachbegrünung oder Regenwassernutzung das zu beseitigende Niederschlagswasser deutlich reduziert werden.

Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie, die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

8 Verfahren

8.1 Kosten für die Stadt Brühl

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Lärm- und Artenschutzgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Brühl entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

8.2 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend im Eigentum der die Planung initiiierenden Vorhabenträgerin. Die städtischen Flächen, die zur Arrondierung des Baugrundstücks erforderlich sind, werden durch die Stadt Brühl an den Vorhabenträger veräußert. Im Austausch dazu wird der Stadt Brühl eine Fläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, übertragen. Bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) sind deshalb nicht erforderlich.

8.3 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste der Stadt Brühl eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern hingewiesen.

9 Durchführung

Die AREAL Brühl GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümer übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung im Bereich der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksteile des Plangebietes sowie der von der Stadt zu erwerbenden Flächen ergeben.

In einem städtebaulichen Vertrag werden unter anderem folgende Themen geregelt:

- Umsetzung von Maßnahmen für den Artenschutz
- Erforderlicher Flächentausch
- Schaffung einer Fußwegeverbindung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- Fristen zur Umsetzung des Vorhabens

Der Vertrag soll bis zum Satzungsbeschluss unterschriftsreif vorgelegt werden.

aufgestellt

Brühl / Bonn, im August 2021

gez. Suchy

Anhang I:

Auflistung der wesentlichen umweltbezogenen Gutachten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Planungsvorhaben Pingsdorfer Straße in Brühl, Dr. Elke Hilgers Dipl.-Biologin, Köln im September 2020

ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (ASP STUFE II), Ginster Landschaft und Umwelt, Meckenheim August 2021

Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.22 „Östlich Pingsdorfer Straße, Waldorfer Straße“, TOHR Bauphysik GmbH & Co.KG, Bergisch Gladbach Bergisch Gladbach, Oktober 2020

Verkehrsgutachten zur Errichtung einer Wohnbebauung an der Pingsdorfer Straße in Brühl, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Dr. – Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen im Februar 2020