STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN 11.11

„ZUM HERRENGARTEN / ST.-ALBERT-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

**** Änderungen nach Offenlage in kursiv***

November 2022

INHALT

1 Einführung ... 4
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets ... 4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 4
1.3 Planverfahren ... 4

2 AUSGANGSSITUATION ... 6
2.1 Stadträumliche Einbindung ... 6
2.2 Bebauung und Nutzung ... 6
2.3 Erschließung ... 6
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen ... 6
2.5 Ver- und Entsorgung ... 6

3 PLANUNGSBINDUNGEN UND –VORGABEN ... 7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 7
3.2 Landes- und Regionalplanung ... 7
3.3 Flächennutzungsplanung ... 7
3.4 Landschaftsplanung ... 7
3.5 Fachplanungen ... 7
3.6 Stellplatzsatzung ... 7

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ... 7
4.1 Ziel und Zweck der Planung ... 7
4.2 Städtebauliches Konzept ... 8

5 PLANINHALTE ... 8
5.1 Nutzung der Baugrundstücke ... 8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
5.1.3 Bauweise ... 10
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
5.2 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze ... 10
5.3 Flächen für Nebenanlagen ... 11
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 11
5.4.1 Begrünung der Tiefgarage ... 11
5.4.2 Dachbegrünung ... 11
5.4.3 Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ... 11
5.5 Örtliche Bauvorschriften ... 12
5.6 Hinweise ... 12

6 UMWELTBELANGE ... 12
6.1 umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 12
6.1.1 Lärm ... 12
6.1.2 Geruch ... 13
6.2 Artenschutz ... 13
6.3 Baumschutz ... 14
6.4 Boden/Altlasten ... 14
6.5 Klima ... 14

6.6 Wasser 15
6.7 Kultur- und Sachgüter 15

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
7.1 Verkehrliche Auswirkungen 15
7.2 Starkregen 15
7.3 Kosten 16
7.4 Flächenbilanz 16

8 FACHGUTACHTEN 17

Bearbeitung:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/41 10 11-0 · Fax: 41 10 11-22

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vochem, knapp zwei Kilometer vom Brühler Innenstadtkern entfernt. Westlich grenzt die Straße Zum Herrengarten, nördlich die St.-Albert-Straße an.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 7160 (Gemarkung Vochem, Flur 2) mit einer Gesamtgröße von rd. 2.500 m².

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

im Westen ausgehend von dem Grenzpunkt der Flurstücke 3549, 7160 und 6880, entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 6880 und 6885,

im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 7160, angrenzend an die „St.-Albert-Straße“ (Flurstück 148/228),

im Osten entlang der östlichen Grenzen des Flurstücks 7160, angrenzend an die Straße „Zum Herrengarten“ (Flurstück 3377),

im Süden entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 5781, 3161, 3160 und 3549.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet soll maßvoll nachverdichtet werden. Nach Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen errichtet werden.

Die Planung kann nicht auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts umgesetzt werden (siehe Kapitel 3.1). Insbesondere das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (zwei Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,7) entspricht nicht der geplanten Nachverdichtung und macht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

1.3 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 24.06.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen, den Bebauungsplan 11.11 „Zum Herrengarten / St.-Albert-Straße“ aufzustellen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

In einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang wird der Bebauungsplan 11.02 „Hauptstraße, Stiftstraße, Zum Sommersberg“ aufgestellt. Es fehlt jedoch der zeitliche Zusammenhang. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (PStA) der Stadt Brühl hat bereits in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 11.02 Teilbereich B „Hauptstraße, Stiftstraße, Zum Sommersberg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 a BauGB beschlossen.

- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger fand nach öffentlicher Bekanntmachung vom 24.02.2022 in der Zeit vom 03.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 durch öffentliche Auslegung statt. In dieser Zeit gingen aus der Öffentlichkeit keine Äußerungen bei der Stadt Brühl ein.

** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat den Planentwurf zusammen mit der Begründung in seiner Sitzung am 02.06.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Im Zeitraum der Offenlage vom 04.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 gingen ebenfalls aus der Öffentlichkeit keine Äußerungen bei der Stadt Brühl ein.*

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vochem nahe der nördlichen Stadtgrenze, westlich der Römerstraße (L183) bzw. der Stadtbahntrasse der Linie 18. Östlich der Römerstraße grenzt das Gewerbegebiet Brühl-Nord II an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Gebäudebestand im Plangebiet umfasst derzeit vier zweigeschossige Wohngebäude (zwei Hausgruppen) mit Satteldach. Für die aktuell vermieteten 14 Wohnungen stehen keine privaten Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verfügung. Der Abriss des Gebäudebestands ist im Laufe des Jahres 2022 (nach Mieterauszug) geplant.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße Zum Herrengarten mündet auf die Hauptstraße, die wiederum auf die Römerstraße (L183) mündet.
Die Haltestelle Brühl-Vochem ist fußläufig in ca. 350 m zu erreichen. Die Stadtbahnlinie 18 verkehrt hier werktäglich im 20 Minuten-Takt Richtung Brühl-Innenstadt bzw. Bonn und Richtung Köln.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen: eine Grundschule und zwei Kindergärten.

Im weiteren Umfeld gibt es zwei Kirchen (St. Matthäus-Kirche, Andreas-Kirche).

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser ist bereits gegeben.

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über die städtische Kanalisation.

Zur Berücksichtigung extremer Regenereignisse wurde ein vorläufiger Überflutungsnachweis erstellt (siehe Kapitel 7.2). Die geplante Tiefgaragen- und Dachbegrünung hat Speicherfunktion für das Niederschlagswasser und wirkt sich abflussverzögernd aus.

Das Gebiet ist an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Entlang der Straße Zum Herrengarten stehen straßenbegleitend vier großkronige Laubbäume. Zwischen den beiden Hausgruppen befindet sich straßenbegleitend zusätzlich eine Hecke. Auch im Gartenbereich gibt es fünf kleine bis mittelgroße Laub- und fünf Nadelbäume. Die Freiflächen sind überwiegend als Wiese genutzt.

Das Gelände steigt von Ost nach West leicht an. Die St.-Albert-Straße verläuft von Ost nach West mit ca. 4 % Steigung. Die Straße Zum Herrengarten verläuft von Süden nach Norden mit ca. 1 % Steigung.

3 PLANUNGSBINDUNGEN UND –VORGABEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Bauzonen (Rechtskraft Dezember 1964) setzt ein reines Wohngebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen fest (Ordnungsziffer 4). Die planungsrechtlich im festgesetzten, reinen Wohngebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (rund 1.000 qm) sowie die zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 (rd. 1.750 qm) werden durch den vorhandenen Gebäudebestand deutlich unterschritten.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises.

3.5 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete.

3.6 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung ist vom Rat beschlossen am 25.04.2022 worden. Es ist geplant sie am 19.5.2022 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch eine Neubebauung mit einer dreigeschossigen Bebauung (Flachdach) kann die bauliche Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der durch die BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4; GFZ 1,2) gegenüber dem Bestand deutlich erhöht werden und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Durch die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich kann die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die zwei neu geplanten Gebäude sollen, entsprechend der Lage der zum Abriss geplanten Gebäude, entlang der Straßen Zum Herrengarten und St.-Albert-Straße errichtet werden. Die Baukörper, die den gemeinsamen Garten umschließen, sollen mit je drei Vollgeschossen errichtet werden. Aktuell sind 25 - 30 Wohnungen in unterschiedlichen Größen geplant. Die Regelungen der Landesbauordnung zum barrierefreien Bauen werden berücksichtigt. Die Eingänge orientieren sich zur St.-Albert-Straße bzw. Zum Herrengarten und sollen von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst niveaugleich erreicht werden. Auch die Zugänge aus den Erdgeschosswohnungen zu den Terrassen sollen barrierefrei möglich sein. Dementsprechend wird das vorhandene Gelände, auch unter Berücksichtigung einer Unterbauung (Tiefgarage), modelliert.

Die Fassaden sollen durch Vor- bzw. Rücksprünge, Balkone oder Loggien gegliedert werden. Weitere Nichtvollgeschosse (Staffelgeschosse) sollen mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung, die durch zweigeschossige Gebäude mit geneigtem Dach geprägt ist, nicht ermöglicht werden. Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe fügen sich die Gebäude in Bezug auf ihre Höhe in die Umgebung ein.

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, um einen hohen Begrünungsanteil im Plangebiet sicher zu stellen. An der südlichen Plangebietsgrenze ist zusätzlich eine oberirdische Aufstellfläche für Kfz und Fahrräder vorgesehen, insbesondere als Angebot für E-Mobilität (Ladeinfrastruktur) und Lastenfahrräder. Im Bauantragsverfahren wird geprüft, inwieweit mit Blick auf die gute Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr und weiteren Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds eine Reduktion der erforderlichen Kfz-Stellplätze (30 % ÖPNV-Bonus, 20 % Reduzierung für car-sharing Angebot) möglich ist. Dadurch könnte sich der notwendige Umgriff der Tiefgarage reduzieren.

Bisher werden keine Stellplätze für die vorhandenen Wohnungen auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Errichtung von Stellplätzen im Plangebiet führt somit zu einer Entlastung der öffentlichen Stellplätze in der Umgebung. In der Nähe der Hauseingänge kann ein Teil der notwendigen Fahrradstellplätze hergestellt werden, weitere Abstellplätze für Fahrräder können zusätzlich innerhalb der Gebäude bzw. der Tiefgarage hergestellt werden.

5 PLANINHALTE

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sollen auch im Plangebiet zulässig sein. Der Gebietscharakter entspricht dem städtebaulichen Umfeld.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, weil sie zu höheren planbedingten Verkehren führen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter dem Gesichtspunkt festgelegt, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst wirksam umzusetzen und gleichzeitig eine Nachverdichtung im baulichen Innenbereich zu ermöglichen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer überschritten werden, um die gestalterisch gewünschte Gliederung der Fassaden zu ermöglichen. Gleichzeitig wird zu öffentlichen Verkehrsflächen die Gesamtlänge von Balkonen auf 1/3 der Länge der jeweiligen Straßenfassade je Geschoss begrenzt. Die festgesetzten Baufenster bleiben hinter der Ausnutzung der maximalen GRZ zurück. Die notwendigen Abstandsflächen sowie die maximale GRZ von 0,4 müssen jedoch auch durch die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen eingehalten werden.

Um die Errichtung einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze sowie in begrenztem Umfang auch oberirdische Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt.

Als Kompensation der höheren baulichen Verdichtung werden die nicht überbauten Teile der Tiefgarage, soweit sie nicht für Terrassen, Wege u. ä. genutzt werden sollen, intensiv begrünt. Die obersten Dachabschlüsse sollen extensiv begrünt werden. Die Vorgartenflächen sollen grundsätzlich begrünt werden. Im Ergebnis bleibt ein durchgrünter Charakter des Plangebietes erhalten.

Geschossflächenzahl

Ergänzend zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Der Orientierungswert für die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 1,2 wird somit nicht überschritten, was mit der vorgesehenen Architektur vereinbar ist und sich insofern auch in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.

Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet orientiert sich an der Bestandsbebauung, erfüllt aber gleichzeitig die Anforderungen an eine erhöhte städtebauliche Dichte. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse beschränkt und als zulässige Dachform „Flachdach“ festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO für die beiden Baufenster, auf Grund der Topographie differenziert, mit einer maximalen Gebäude-

höhe festgesetzt. Mit der Festsetzung in Meter über NHN werden ein eindeutiger Bezugspunkt und somit eindeutige Höhenvorgaben definiert. Der obere Bezugspunkt ist die Attikaoberkante der obersten Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand. Aufgrund der vorhandenen Topographie liegt die maximale Höhe baulicher Anlagen für das Baufenster parallel zur St.-Albert-Straße (87,8 m ü. NHN) 1,6 Meter höher als die maximale Höhe baulicher Anlagen für das Baufenster parallel zur Straße Zum Herrengarten (86,2 m ü. NHN). Die Errichtung von Nichtvollgeschossen (Staffelgeschosse) oberhalb des 2. Obergeschosses ist nicht möglich. Damit bleibt die Höhenentwicklung der neuen Gebäude mit Flachdach hinter den Firsthöhen der bisherigen Bebauung zurück.

Dachaufbauten

Für Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (beispielsweise Photovoltaikanlagen) sollen ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeiten definiert werden, die diese Aufbauten einerseits ermöglichen, andererseits diese aber aus dem Straßenraum möglichst wenig in Erscheinung treten lassen sollen. Daher werden zulässige Überschreitungen auf Ausnahmen sowie auf ein Maß von höchstens 1,5 Meter beschränkt. Zusätzlich müssen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten.

5.1.3 Bauweise

Die Baukörper (Gebäudelänge < 50 m) sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO definiert. Die festgesetzten Gebäudetiefen lassen auch die Ausbildung von Balkonen bzw. vorspringenden Gebäudeteilen zu. Zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten von Balkonen, Terrassenüberdachungen und Vordächern werden definiert, um Gestaltungsspielräume bei der weiteren Projektkonkretisierung zu haben. Notwendige Abstandsflächen und die maximale Grundflächenzahl von 0,4 sind einzuhalten.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet ist über die Straßen Zum Herrengarten und St.-Albert-Straße erschlossen.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll von Norden über die St.-Albert-Straße erfolgen. An der südlichen Plangebietsgrenze sind im Grenzabstand oberirdische Kfz- und Fahrradabstellplätze möglich. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Zum Herrengarten. In den Vorgartenflächen sind ebenfalls Fahrradabstellflächen möglich.

Die Dimensionierung der Tiefgarage ist so geplant, dass die notwendigen Kfz-Stellplätze errichtet werden können. Im weiteren Bauantragsverfahren wird geprüft, ob eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung bzw. weiterer Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds sowie der Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen möglich ist.

5.3 Flächen für Nebenanlagen

Vorgartenflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen unversiegelt belassen und begrünt sein. Insoweit sind hier Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.4.1 Begrünung der Tiefgarage

Um die Tiefgarage optisch ansprechend in das Wohnumfeld einzubetten, ist diese intensiv zu begrünen. Erschließungsflächen, Nebenanlagen und Terrassen sind ausnahmsweise von dieser Regelung ausgenommen. Die Überdeckung der Tiefgaragen muss mindestens ein Maß von 60 cm zzgl. Filter- und Dränschicht aufweisen, damit dort entsprechende Neupflanzungen vorgenommen werden können. Dadurch wird ein durchwurzelbares Volumen gesichert, welches auch Stauden und Sträuchern eine Vegetationsgrundlage ermöglicht.

5.4.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 0,08 m - 0,15 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Richtlinien der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.“ dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, Vordächer und Nebenanlagen. Hier sind die Dachflächen in der Regel zu klein für eine sinnvolle Begrünung.

Die Dachbegrünung verfolgt mehrere Ziele: Dachbegrünungen wirken sich wie die Bepflanzung des Baugrundstückes positiv auf das lokale Klima aus. Die Dachbegrünung dient als Pufferung des Niederschlagswassers, bevor es der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird. Die Stärke der Tragschicht wird festgelegt, damit die Dachbegrünung die oben genannten Funktionen erfüllen kann, die ihr mit der Festsetzung zugedacht sind.

Photovoltaikanlagen sind über der extensiven Dachbegrünung möglich. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt daher nicht für Photovoltaikanlagen.

5.4.3 Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Vorgartenflächen, die den Raumeindruck aus dem öffentlichen Raum bestimmen, sollen grundsätzlich unversiegelt bleiben, um auch hier einen hohen Begrünungsanteil sicher zu stellen. Davon ausgenommen sind Hauszuwegungen, Zu- und Ausfahrten sowie Aufstellflächen für Fahrräder sowie Abfall- und Wertstoffbehälter. Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum sind ausgeschlossen.

Die Fahrspuren von Feuerwehrzufahrten und ihre Aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsfläche genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel Rasenwaben) herzustellen und flächig mit Rasen einzusäen.

~~Im Rahmen der Bauvorbereitungsmaßnahmen wurden satzungsgeschützte Bäume gefällt. Im Rahmen der Fällgenehmigung (Az.: 61/2-00028-2022-23 vom 02.02.2022) wurde die Ersatzpflanzung von 16 Bäumen geregelt. Ein Teil (5 Bäume) soll innerhalb der Vorgartenfläche neu gepflanzt werden.~~
** Im Rahmen von Fällgenehmigungen wurden die Ersatzpflanzungen von 18 Bäumen geregelt. Fünf Bäume werden innerhalb der Vorgartenfläche festgesetzt.*

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sind nur im Bereich der Hausgärten, aber nicht im Bereich der Vorgärten (gekennzeichnet durch Schraffur im Bebauungsplan) zulässig, um den Straßenraum optisch bis zu den Hauseingängen zu erweitern. Die Begrünung der Vorgartenflächen (siehe oben) ist aus dem Straßenraum wahrnehmbar.

Werbeanlagen sollen im Allgemeinen Wohngebiet mit Rücksicht auf ein homogenes Ortsbild nicht uneingeschränkt möglich sein. Deshalb werden Festsetzung zur Größe, Art und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen.

5.6 Hinweise

Es werden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:
- archäologische Bodenfunde,
- Kampfmittelfunde,
- Schutz des Mutterbodens,
- Rückbau- und Entsorgungskonzept,
- Erdbebenzone,
- Artenschutz.

6 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

6.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

6.1.1 Lärm

Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation sind keine besonderen Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

6.1.2 Geruch

In einem weitläufigen Bereich um das Eisenwerk Brühl traten immer wieder Beschwerden über Geruchsimmissionen ausgehend von diesem auf. In einem TÜV-Geruchsgutachten von 2005 wurde für das Gebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, keine Überschreitung des Immissionswertes von 0,1 für Wohngebiete (relative Häufigkeit der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr) gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) festgestellt. Die Belastung lag mit 0,02 deutlich unter diesem Wert.

Für ein derzeit laufendes BImSchG-Genehmigungsverfahren für das Eisenwerk Brühl wurde ein neues TÜV-Geruchsgutachten erstellt, dessen Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Geruchssituation des Eisenwerks Brühl nach Umsetzung der beabsichtigten Änderungsmaßnahmen weiter verbessert wird.

6.2 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I für den Rückbau der Gebäude Zum Herrengarten 1 – 3 und St.-Albert-Straße 1 – 3 erstellt (Kölner Büro für Faunistik, März 2021).

Mögliche artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten im Sinne des § 44 BNatSchG wurden durch eine Begehung des Grundstücks in der St.-Albert-Straße und zum Herrengarten in Brühl am 03.03.2021 durch zwei Biologen überprüft.

Im Zuge der Begehung konnten keine Spuren von Fledermäusen wie zum Beispiel Kotspuren im Außenbereich der Gebäude festgestellt werden. Im Garten an der Rückseite der beiden Gebäude befinden sich Hecken, einige Koniferen und Obstbäume sowie eine Rasenfläche und Gemüsebeete. Die Bäume sowie die Hecken sind als Brutstandort für verbreitete Vogelarten der Siedlungslagen und Gärten geeignet. Hier fanden sich auch Hinweise auf zurückliegende Brutansiedlungen in Form von Nestern. In den Größeren Bäumen fanden sich keine Baumhöhlen, die für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse geeignet wären.

Winterquartiere im Bereich der Gebäude wurden ausgeschlossen. Ein potenzielles Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten lässt sich aufgrund der nicht vorhandenen Lebensraumeignung ausschließen. Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten fanden sich nicht.

Bezüglich der potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten lassen sich mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch Einhaltung einer Ausschlusszeit für die Bauarbeiten oder alternativ eine ökologische Baubegleitung vermeiden. Vorzusehen sind folgende Maßnahmen:

- Nachkontrolle und Bewertung der im März 2021 nicht begehbaren Dachstuhlbereiche.
- Abriss der Gebäude im Zeitraum Oktober bis Februar und damit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse
- Rodung der Sträucher im Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutzeit)

„Die untersuchten Strukturen haben keine Bedeutung als Lebensräume planungsrelevanter oder regional gefährdeter Vogelarten. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf populationsrelevante Quartiernutzungen im Bereich der zurückzubauenden Gebäude. Eine allenfalls gelegentliche Nutzung von Einzelquartieren durch die Zwergfledermaus bedarf keiner Planung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, da diese Art in der Wahl der Quartiere flexibel ist und die Einzelquartiere ohnehin regelmäßig gewechselt werden.
Zusammenfassend ist der Rückbau der Gebäude und die Rodung der Grünstrukturen bei Beachtung der dargestellten Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“ (kbff, März 2021, Seite 23).

6.3 Baumschutz

Die Baumschutzsatzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Insoweit sind die Regelungen im Plangebiet anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Beseitigung der vorhanden baulichen Anlagen müssen ~~*acht*~~ **neun* Bäume, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Brühl als geschützte Bäume gelten, gefällt werden. Es liegt eine Fällgenehmigung vor (siehe oben).
Hierfür müssen ~~*16*~~ **18* Ersatzpflanzungen (Stammumfang, jeweils 25 – 30 cm) auf dem Grundstück vorgenommen werden. Sind Ersatzpflanzungen nicht möglich, muss eine zweckgebundene Ausgleichszahlung geleistet werden.

6.4 Boden/Altlasten

Der Bebauungsplan ermöglicht im Vergleich zum geltenden Planungsrecht eine höhere städtebauliche Dichte. Insofern ist eine höhere Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bebauung zu erwarten.

Kenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Grundlage des Abbruchvorhabens / Rückbaus der Wohnhäuser St.-Albert-Str. 1, 3 und Zum Herrengarten 1, 3, 50321 Brühl ist das Rückbau- und Verwertungskonzept „BV Mehrfamilienhäuser Zum Herrengarten 1-3 / St.-Albert-Str. 1-3 in 50321 Brühl“ des Büros Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath vom 20.12.2021. Die Vorgaben, Auflagen und Nebenbestimmungen sind uneingeschränkt umzusetzen und nachzuweisen. Der Rückbau und die Entkernungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Maßnahmen aller Oberbauten einschließlich Keller ist ein Begleitbericht (mit Entsorgungsnachweisen und Fotodokumentation) zu erstellen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl, Abteilung Planung und Umwelt zeitnah vorzulegen.

6.5 Klima

Um die höhere städtebauliche Dichte zu kompensieren, sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Bereiche der Tiefgarage intensiv begrünt werden. Die obersten Dachabschlüsse sollen extensiv begrünt werden, um insbesondere einem kleinräumigen Temperaturanstieg auf Dachflächen entgegenzuwirken. Der Nutzung erneuerbarer Energien soll durch eine PV-Anlage über der extensiven Dachbegrünung Rechnung getragen werden.

6.6 Wasser

Das Gesamtgebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Wasserschutzzone nach dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG).

6.7 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Nähe einer Archäologischen Verdachtsfläche. Im Zuge des Abbruchantrags wurde der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bereits beteiligt. Die Prüfung hat ergeben, dass keine Verdachtsfläche vorliegt. Es wurde auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Hochkreuz (Denkmalliste Nr. 198) Zum Herrengarten / St. Albert-Straße. Dieses sollte bei Bauarbeiten weder beschädigt, noch versetzt werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Runge IVP, 17.12.2020) wurde der planbedingte Mehrverkehr auf rund 80 Kfz-Fahrten am Tag errechnet. Ein potentielles Ladenlokal / Café würde nur ein geringes zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen erzeugen, da ein Großteil der Kunden aus den benachbarten Wohngebieten zu Fuß kommt oder mit dem Rad anfahren kann. Aktuell ist kein Ladenlokal geplant und daher das Verkehrsaufkommen auch nicht mit in die Verkehrsuntersuchung eingestellt.

Für die morgendliche Spitzenstunde (zwischen 7:00 und 8:00 Uhr) werden rund 5 abfahrende Kfz/h Quellverkehr und ca. 1 zufahrendes Kfz/h im Zielverkehr ermittelt. Die nachmittägliche Spitzenstunde von 16:00 – 17:00 Uhr weist rund 3 Kfz/h im Quellverkehr und 5 Kfz/h im Zielverkehr auf.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann an umliegenden Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

7.2 Starkregen

Für Grundstücke über 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100:2016-12 einzureichen.

Insgesamt ergibt sich für das Bauvorhaben eine hochgerechnete abflusswirksame Fläche von ca. 1.550 m², bestehend aus Dach- und Außenflächen.

Berücksichtigt ist die maximal zulässige, überbaubare Fläche von 40 % des Plangebietes sowie weiteren 40 % unterbauten bzw. versiegelten Flächen. Weitere Versiegelungen sind nicht zulässig.

Abweichend von der DIN erfolgte die Berechnung für eine Regenspende eines Bemessungsregens mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren (anstatt von 30 Jahren) mit der Dauerstufe 15 Minuten (306,7 l/s*ha).
Um die Differenz der anfallenden Wassermengen schadlos auf dem Grundstück zurückhalten zu können, wird ein Rückhaltevolumen von rd. 26 m³ im Plangebiet benötigt.

Ein Teil der abflusswirksamen Fläche wird durch die Flachdachflächen gebildet. Über eine Rückhaltung von 10 cm Höhe können hier bereits anfallende Niederschläge in Höhe von 100 m³ zurückgehalten werden.

Es wird empfohlen, Gefälle in Richtung begrünter Flächen anzulegen, um so einen natürlichen Tiefpunkt auf dem Grundstück zu bilden. Beim Anlegen dieses Rückhalteraums ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mindestens zwei Meter zu Außengrenzen gegeben ist. Um ein Überlaufen des Regenwassers auf benachbarte Grundstücke zu verhindern, sind Maßnahmen z.B. durch eine Einfriedung in Form einer Mauer zu planen. Ein Einlaufen des Regenwassers in die Tiefgarage ist durch eine entsprechende Erhöhung oder einen Ablauf in Form einer Rinne im Einfahrtsbereich zu verhindern.

7.3 Kosten

Planungs- und Realisierungskosten werden von privater Seite getragen, der Stadt Brühl entstehen hieraus über den laufenden Verwaltungsaufwand in der Planaufstellung hinaus keine Kosten.

7.4 Flächenbilanz

	Fläche
Überbaubare Fläche – GRZ 0,4	1.000 m²
Zusätzlich unterbaubare bzw. versiegelte Flächen (maximal) - § 19 Abs. 4 BauNVO	1.000 m²
Nicht überbaubare, unversiegelte Flächen (minimal)	500 m²
Plangebiet (gesamt)	**2.500 m²**

8 FACHGUTACHTEN

Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1, Kölner Büro für Faunistik (kbff), März 2021

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Zum Herrengarten“,
Runge IVP, Dezember 2020
Hinweis: Die in der Verkehrsuntersuchung verwendeten Lagepläne zeigen nicht den aktuellen Planungsstand. Auf die Berechnung des Verkehrsaufkommens hat die Überarbeitung keine Auswirkung.

Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12,
Umwelt & Baugrund Consult, Oktober 2021

Rückbau- und Verwertungskonzept zum Bauvorhaben, Umwelt & Baugrund Consult, 20.12.2021

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Köln, 16.11.2022

Stadtplanung Zimmermann GmbH