STADT BRÜHL

Bebauungsplan 01.21
„Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“

Begründung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

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

November 2022

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Thielecke
Agnieszka Kosa M.A.

1 Allgemeines 1

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 1
1.2 Plangebiet ... 1
1.3 Übergeordnetes Planungsrecht ... 2
1.4 Bestehendes Planungsrecht ... 3
1.5 Natur- und Umweltschutz ... 4
1.6 Bauleitplanverfahren ... 5

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 6

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 6
2.2 Erschließung ... 9
2.2.1 Verkehrliche Erschließung ... 9
2.2.2 Stellplatznachweis ... 9
2.2.3 Ver- und Entsorgung ... 10
2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Umweltgefahren ... 10
2.4 Grünordnung – Pflanzgebot und -bindung ... 11
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 11

3 Voraussichtliche Umweltfolgen 12

4 Planalternativen 15

5 Bilanzierung 15

6 Bodenordnung und Kosten 15

7 Fachgutachten 16

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das historische Postamtsgebäude sowie mehrere dazugehörige technische Gebäude der ehemaligen Ortsvermittlungsstelle an der Comesstraße 14 und 16 wurden in den letzten Jahrzehnten als Verwaltungs- und technische Gebäude für Telekommunikationszwecke genutzt. Ein Großteil der Nutzungen wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass das ehemalige Postamtsgebäude sowie der östlich befindliche dreigeschossige Baukörper (Comesstraße 18) im Laufe des Jahres 2018 von der Telekom an einen Investor veräußert wurden. Im Jahr 2019 wurde das dreigeschossige Technikgebäude (Comesstraße 18) zu einem Seminargebäude umgebaut und dient derzeit der Hochschule des Bundes als Schulungsstätte.

In dem historischen Postgebäude sowie dem rückwärtigen Anbau sollen nunmehr Wohnungen entstehen. Der Anbau westlich des historischen Gebäudes wird weiter als Vermittlungsstelle / Netzknoten genutzt.

Da das Plangrundstück im Bauzonenplan der Stadt Brühl unter der Nummer 25 als Fläche für Gemeinbedarf bestimmt ist, kann die geplante Wohnnutzung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigt werden. Dementsprechend wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung vom 06.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan 01.21 „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“ für das Flurstück 276 an der Comesstraße aufzustellen.

Die Stadt Brühl beabsichtigt mit der Aufstellung des Plans die rechtlichen Grundlagen für eine Nutzungsänderung zu Wohn- und schulischen Zwecken der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffen. Zudem wird die Stellplatzsituation bzw. der Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen über den vorliegenden Bebauungsplan geregelt.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 2.680 m^2 erstreckt sich entlang der Südkante der Comesstraße.

Abb.1 Plangebiet im Stadtgefüge
/Quelle: Land NRW (2018), GeoBasis-De/BKG 2018

Das Plangebiet nimmt das Flurstück 276, Flur 26 der Gemarkung Brühl ein. Es liegt zentral in der Brühler Ortsmitte, 260 m nördlich vom Schloss Augustusburg und 360 m vom Markt entfernt. Das Plangebiet ist mit vier ein- bis dreigeschossigen Baukörpern, dazugehörigen Stellplatzanlagen und deren Zuwegungen überbaut. Die Zugänge des historischen Postgebäudes liegen an der Comesstraße. Alle übrigen Gebäude sind über den rückwärtigen Hof mit den

Stellplatzanlagen und die Zufahrt am Mayersweg erschlossen. Auf der Vorfläche zwischen dem Gebäude der Alten Post und dem Seminargebäude befinden sich drei weitere, von der Comesstraße anfahrbare Stellplätze.

Die Grünflächen des Plangebiets beschränken sich auf einzelne Gehölzstrukturen am Mayersweg, einen Streifen mit Gebüsch zwischen dem Seminargebäude und der Comesstraße sowie einen Rasenstreifen zwischen dem historischen Postgebäude und dem Seminargebäude. Südlich der Toreinfahrt am Mayersweg steht ein Kastanienbaum. Die prägende Grünstruktur wird jedoch durch die Straßenbäume gebildet, die vor dem östlichen Teil des Seminargebäudes und vor dem Technikgebäude stehen.

Das Umfeld des Plangebiets weist bereits eine durchmischte Bau- und Nutzungsstruktur auf. Der kleinteiligen Wohnbebauung östlich und südlich des Plangebiets stehen größere gemischt genutzte Einzelgebäude und Gebäudekomplexe nördlich und westlich gegenüber.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe fügt es sich in ein Mischgebiet ein.

1.3 Übergeordnetes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand: Oktober 2013) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

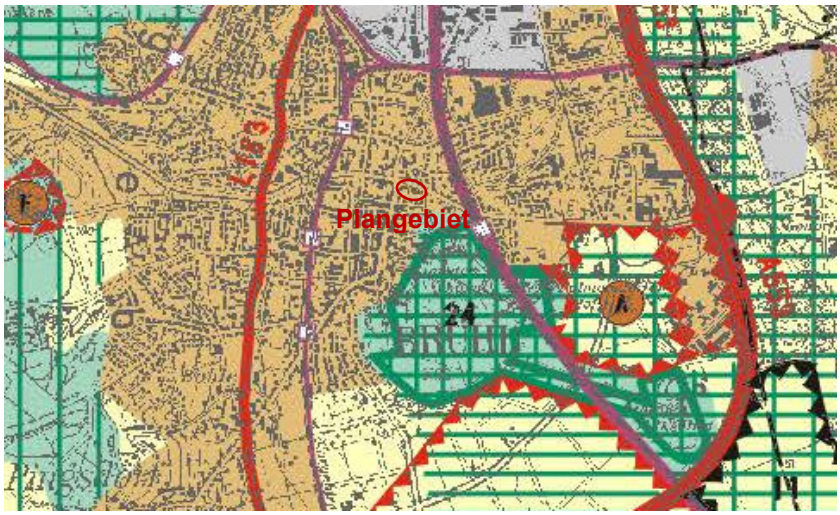

Abb. 2 Regionalplan, Ausschnitt
/Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstel-

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

Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung der Kommune dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,

- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Somit ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 01.21 „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“ im Sinne des Regionalplans.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (gültig seit Februar 1996) stellt den Großteil des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post dar. **Im südlichen Bereich stellt er Wohnbauflächen dar.* Der Flächennutzungsplan bedarf daher der Anpassung. Hierzu soll die Darstellung des Plangebiets als Mischbaufläche (M) entsprechend dem westlich angrenzenden Bereich erfolgen.

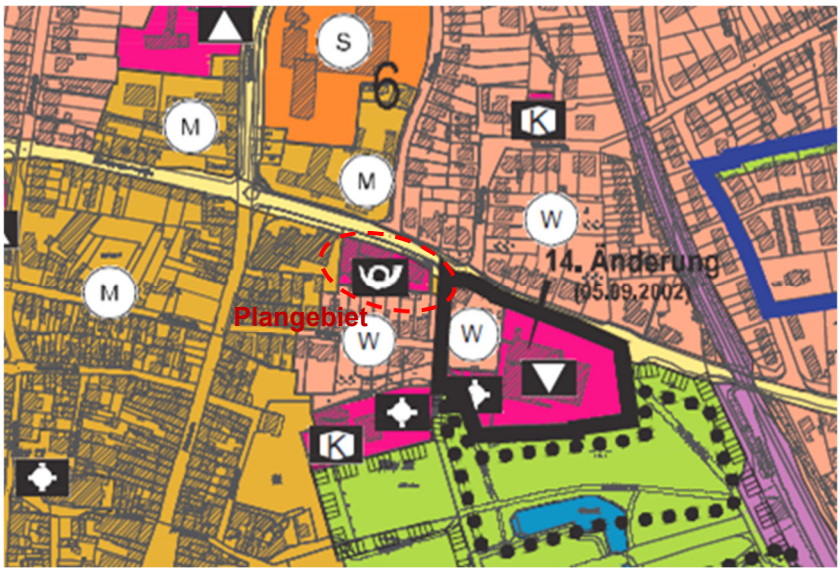

Abb. 3 Flächennutzugsplan der Stadt Brühl (Stand 2016), Ausschnitt
/Quelle: Stadt Brühl, Stadtplanungsamt, FNP 1996, eigene Darstellung/

Überschwemmungsgebiete

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

Landschaftsplan

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises, Entwicklungs- und Festsetzungskarte 11. Änderung (Stand: Januar 2019) liegt das Plangebiet außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft[2]. Es sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht seit Dezember 1964 Planungsrecht durch den Bebauungsplan Bauzonen. Der Bauzonenplan weist unter der Ordnungsziffer 25 eine Fläche für den Gemein-

[1] http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe_zeichnerische_darstellung_teil_1.pdf
[2] https://www.rhein-erft-kreis.de/sites/default/files/LP8_karte.pdf

bedarf aus. Die nördlich und südlich angrenzenden Ordnungsziffern 4 und 6 sind als Allgemeine Wohngebiete mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Bei einer Bautiefe von bis zu 15 m beträgt die Grundflächenzahl 0,4 ohne Anrechnung von Nebenanlagen und die Geschossflächenzahl 0,7 unter Anrechnung der Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (BauNVO$_{1962}$).

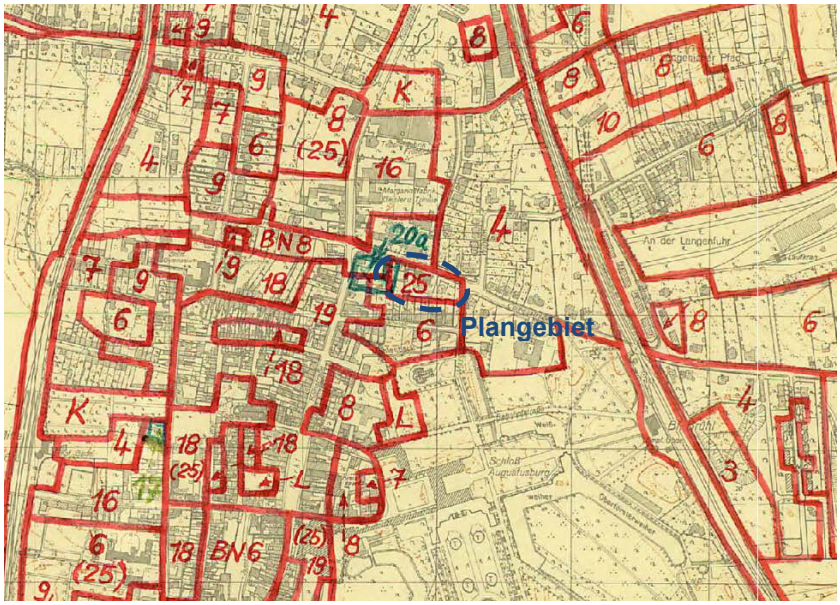

Abb. 4 Bauzonenplan, Rechtskraft 18.12.1964, Ausschnitt
/Quelle: Stadt Brühl, Stadtplanungsamt, eigene Darstellung/

Östlich grenzt der Bebauungsplan 01.04 „Max Ernst Museum“ an, mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit zwingend zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise bei GRZ/GFZ von 0,4/0,8 nach BauNVO$_{1990}$.

Westlich entlang der Comesstraße befindet sich der Bebauungsplan Bauzonen Ordnungsziffer 20a nach der 2. Änderung des Bauzonenplanes aus dem Jahr 1966 mit der Festsetzung eines Kerngebietes in geschlossener bis zu 9-geschossiger Bauweise. Hier beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 2,0 bei Anwendung der BauNVO$_{1962}$.

Für die Nordseite der Comesstraße setzt der seit Mai 1970 rechtskräftige Bebauungsplan 8 Kölnstraße / Schildgesstraße / Poststraße/ Comesstraße (Wetterstein) ein Mischgebiet (MI) mit einer geschlossenen Bauweise und drei bis sechs Vollgeschossen fest.

1.5 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb der Köln-Bonner Rheinebene (551), das den zentralen Bereich der Großlandschaft Niederrheinische Bucht bildet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland (NTP 010). Im Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine Nutzungsänderung innerhalb des Bestandes vorbereitet, es werden keine baulichen Vorhaben durchgeführt. Somit ist eine Beeinträchtigung förmlich festgesetzter Schutzgebiete durch die Aufstellung und Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Artenschutz
Innerhalb des Plangebietes werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden vorbereitet, da dieses heute bereits zu 95% mit Bebauung, einer Stellplatzanlage und deren Zuwegungen versiegelt ist. Ziel der Planung ist die geplante Änderung der Art der Nutzung. Diese wird sich

in den vorhandenen Gebäuden abspielen und wird auch zukünftig keine Auswirkungen auf die vorhandenen Restgrünflächen und den zur Erhaltung festgesetzten Baum haben.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2019 eine Artenschutzprüfung Stufe I nach den ministeriellen Handlungsempfehlungen 2010 durchgeführt und im November 2019 abschließend formuliert. Im Rahmen der Begehung wurden keine Hinweise *auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung mit planungsrelevanten Brutvogelarten entdeckt werden, insbesondere nicht in Form von Nestern von Schwalben an den Fassaden, Nischen für Falken und Möwen zur Nestanlage, Tageseinständen von Käuzen oder Eulen sowie von Öffnungen im Mauerwerk oder Dachbereich für den Star als Höhlenbrüter oder auch von Unterständen für andere, nicht planungsrelevante Arten, z. B. Hausrotschwanz oder Haussperling. … Dies gilt auch in Bezug auf Fledermäuse und deren Verstecke.*[3]

Nach dem Ergebnis der Untersuchung stehen dem geplanten Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen. Die Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der Tierwelt sind nicht erforderlich.

1.6 Bauleitplanverfahren

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 01.21 „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“ soll die Rechtsgrundlage für eine harmonische städtebauliche und funktionelle Entwicklung im gegebenen Stadtumfeld geschaffen werden.

Das Bauleitverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Grenze der zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m² wird nicht erreicht und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Weiter bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

[3] Artenschutzrechtliche Überprüfung für den Bebauungsplan 01.21, „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“, Dr. rer. nat. Olaf Denz, Wachtberg, November 2019

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 06.09.2018 beschlossen, den vorliegenden Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand nach öffentlicher Bekanntmachung vom 24.03.2022 in der Zeit vom 31.03.2022 bis einschließlich 22.04.2022 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. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 statt. In dieser Zeit gingen aus der Öffentlichkeit keine Äußerungen bei der Stadt Brühl ein.*

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Über den Bebauungsplan 01.21 „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“ ist geplant, ein Mischgebiet (MI) in der Fortführung der westlich angrenzenden Kerngebietsfläche festzusetzen. Die Ausweisung des Mischgebiets (MI) dient einer gemischten Nutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht die Realisierung einer Umstrukturierung der Post- und Telekommunikationseinrichtungen ebenso, wie die aktuelle Fortführung der Techniknutzung im östlichen Gebäude Comesstraße 14. Die Festsetzung des Mischgebiets (MI) und daraus resultierende Nutzungsänderung erfüllt das Gebot der Reaktivierung der Baulandreserven im Bestand zur Vermeidung einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im festgesetzten Mischgebiet nicht zugelassen. Beide Betriebsarten sind in der Regel mit erhebliche Flächenansprüchen und Emissionen auf Freiflächen verbunden, die insbesondere die Wohnnutzung beeinträchtigen. Zur Erreichung einer Nutzungsmischung im Quartier sind diese Nutzungen nicht erforderlich und stünden einem konfliktfreien Miteinander innerstädtischer Nutzungen eher entgegen.

Vergnügungsstätten, darunter insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sind überwiegend kerngebietstypische Nutzungen, die regelmäßig in einem erheblichen Spannungsfeld zur innerstädtischen Wohnnutzung stehen. Mit der Innenstadt grenzt ein solches Kerngebiet im Westen an das Plangebiet an. Unter anderem durch die Regelungen zu Abständen zwischen Spielhallen untereinander sowie zu Schulen besteht grundsätzlich bei den Betreibern eine Nachfrage nach zentralen Standorten auch außerhalb der Kerngebiete. Im Plangebiet wird jedoch ein Übergang von der Kerngebietsnutzung im Westen zur östlich angrenzenden Wohnnutzung durch eine gemischte Nutzung angestrebt. Vergnügungsstätten wären dabei geeignet, das Wohnen im Mischgebiet zu beeinträchtigen und zurückzudrängen, so dass die gewerblich geprägte Bebauung mit nicht unerheblichem Publikumsverkehr weiter in Richtung Wohngebiet vorrücken würde. Daher werden die nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowohl aus dem gewerblichen geprägten Teil des Mischgebietes (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) aus auch von der ausnahmsweisen Zulässigkeit im sonstigen Teil des Mischgebietes (§ 6 (3) BauNVO) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den bestehenden Gebäuden der ehemaligen Post ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 vorgesehen. Damit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für ein Mischgebiet in Anpassung zur Dichte im westlich angrenzenden Kerngebiet um ein Viertel überschritten. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, die so gewählt sind, dass auf den Gebäuden mit Flachdach keine weiteren Staffelgeschosse zusätzlich errichtet werden, wird die realisierbare Geschossfläche wiederum gegenüber einer ansonsten üblichen Bebauung gemindert. Dies sichert einerseits den Bestand auf dem Grundstück unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und andererseits das Einfügen in den Kontext der Nachbarbebauung.

Mit den bestehenden Gebäuden wird bislang lediglich eine Geschossflächenzahl von etwa 1,2 erreicht. Dabei ist das Dachgeschoss des historischen Postamtes mitzurechnen, weil es die Grundfläche für ein Nicht-Vollgeschoss überschreitet. Das Technikgebäude Comesstraße 14 weist jedoch heute trotz seiner zweigeschossigen Höhe lediglich ein hohes Vollgeschoss auf. Auch für dieses Gebäude soll jedoch eine Nachnutzung vorbereitet und langfristig gesichert werden.

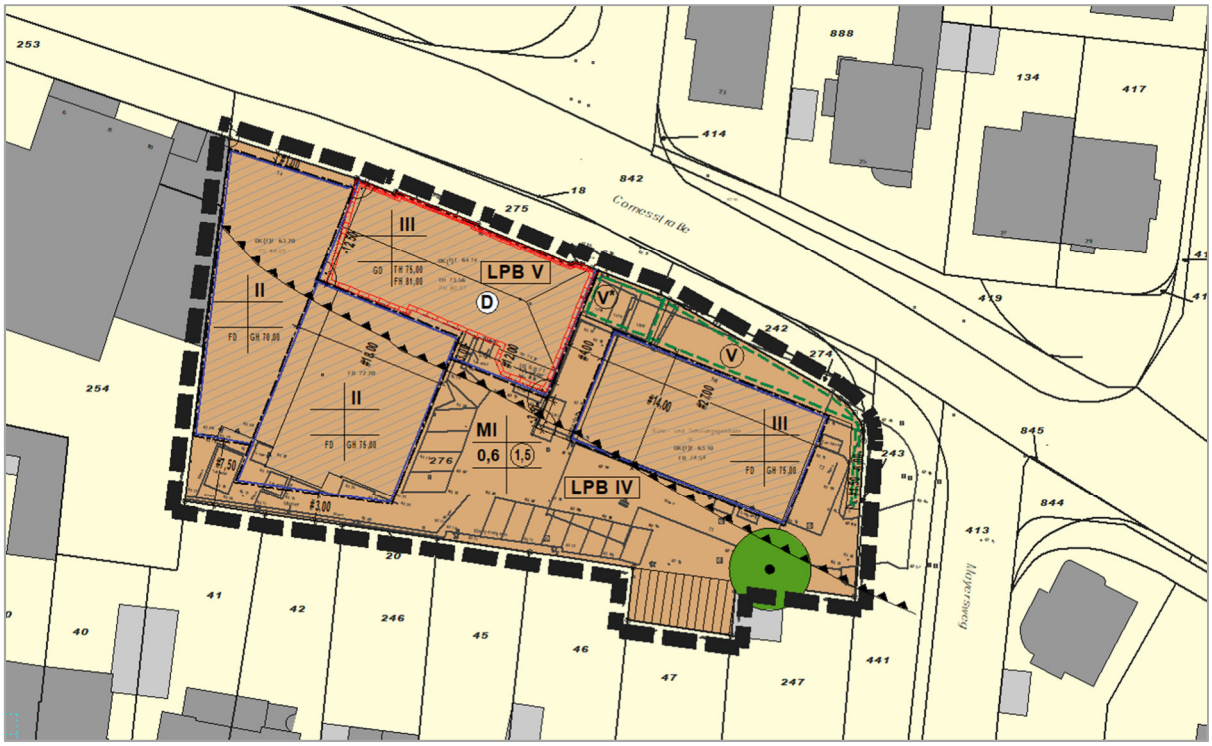

Abb. 5 BP 01.21 Entwurf

Geschossigkeit

Für das Bestandsgebäude Comesstraße 14 mit den verbliebenen Telekommunikationseinrichtungen an der westlichen Plangebietsgrenze und den Anbau an das Gebäude der Alten Post sind zwei, für die übrigen Gebäude drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gliederung der Bestandsbebauung sowohl innerhalb des Plangebiets als auch seiner direkten Umgebung.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung zu reglementieren, werden maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH, FH und GH) absolut in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dabei liegt das Gelände im Mittel bei etwa 63 m über NHN.

Als maximale Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Als maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Gebäudeaußenwand (Attika) festgelegt. Als First- und Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Abschluss des Gebäudes.

Das westliche Technikgebäude Comesstraße 14 ist derzeit rund 5,00 m hoch und erreicht damit 68,20 m über NHN. Für zwei Normalgeschosse ist hier eine maximale Gebäudehöhen (GH) von 70,00 m über NHN erforderlich und festgesetzt. Das östliche Seminargebäude wird bei einer Bestandshöhe von 74,54 m auf 75,00 m über NHN begrenzt.

Für das ehemalige Gebäude der Post und dessen Anbau wird einheitlich eine Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH) von 75,00 m über NHN sowie für das Postgebäude eine Firsthöhe (FH) von 81,00 m über NHN als Obergrenze vorgesehen. Diese festgesetzten Höhen nehmen somit die Maße des historischen Postgebäudes auf (Traufhöhe 73,56 m über NHN und Firsthöhe 80,37m über NHN).

Haustechnische Anlagen (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Antennenanlagen, sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt, sofern ihr Abstand von der Außenwand mindestens ihrer Höhe über der Attika entspricht. In jedem Fall ist jedoch ein Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenwand einzuhalten. Damit wird gesichert, dass die festgesetzte Geschossigkeit des Gebäudes auch bei größeren haustechnischen Installationen über Dach gewahrt bleibt.

Da sich in der Ebene der Südfassade des Gebäudes Comesstraße 18 (Seminargebäude) ein Antennenmast für Mobilfunk befindet, wird festgesetzt, dass die Vorschriften für die Dachaufbauten für Anlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht anzuwenden sind. Damit ist über den Bestandsschutz des Mobilfunkmastes hinaus auch dessen Änderung zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen sind aus dem Gebäudebestand abgeleitet. Die straßenseitige Gebäudekante des denkmalgeschützten Postgebäudes wird durch Baulinien festgelegt, um das Straßenprofil, und die den historischen Stadtgrundriss anzeigende Kante planungsrechtlich zu sichern. Die übrigen Bebauungskanten sind als Baugrenzen festgesetzt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie im Bereich des bereits ausgebauten Hofs zulässig. Entlang der Comesstraße und der Einmündung in den Mayersweg befindet sich jedoch eine begrünte Vorgartenfläche, die in Anlehnung an die Gestaltung der östlich angrenzenden Wohnbebauung gesichert werden soll. Daher wird der begrünte Bereich zwischen dem Seminargebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche als Vorgartenbereich definiert, in dem – abgesehen von einer Einfriedung und/oder einer Steele mit Werbeanlagen- weder Stellplätze noch Nebenanlagen zulässig sind.

Derzeit befinden sich im Bereich vor dem Gebäude Comesstraße 18 (Seminargebäude) drei Stellplätze senkrecht zur Comesstraße. Diese unterbrechen zum einen eine städtebaulich gewünschte grüne Gestaltung der Vorzone vor dem Gebäude. Zum anderen erschweren das Postgebäude im Westen und die Straßenbäume im Osten die Zu- und Abfahrt zu diesen Stellplätzen. Überdies kann wegen der notwendigen Zufahrt zu diesen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum weder eine Begrünung noch ein öffentlicher Stellplatz angelegt werden.

Da diese Stellplätze im Rahmen der aktuellen Genehmigung der Seminarnutzung als notwendige Stellplätze nachgewiesen wurden, sollen diese planungsrechtlich im Sine des § 9 (2) Nr.2 bis zur Festlegung eines geringeren Stellplatzbedarfs für das Gebäude Comesstraße 18 weiterhin zulässig bleiben. Mit dieser Bedingung wird gewährleistet, dass eine Reduzierung von Stellplätzen und versiegelten Flächen auf dem Plangrundstück zuerst in diesem Vorgartenbereich erfolgt und somit der Stadtraum und die Sicherheit des motorisierten wie des nicht-motorisierten Verkehrs auf der Comesstraße Vorrang erhalten bleibt.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Comesstraße und den östlich verlaufenden Mayersweg gesichert. An den öffentlichen Erschließungsanlagen sind zur Verwirklichung der Planung keine Änderungen erforderlich. Dies gilt auch für den Knotenpunkt Mayersweg / Comesstraße (L184) und seine Leistungsfähigkeit.

Die günstige Lage des Plangebiets zur Innenstadt von Brühl und die gegebene Nähe zum Bahnhof, den Bushaltestellen und der Stadtbahnlinie bieten günstige Voraussetzungen für den nicht-motorisierten Individualverkehr.

Im Jahr 2016 wurde ein neues Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Stadt Brühl beschlossen. Demnach wurde in der Gartenstraße und dem Mayersweg ein Anwohnerparken eingerichtet. Gleichzeitig ist auch Parken gegen Gebühr für maximal 2 Stunden möglich. In der gegenüber dem Plangrundstück in die Comesstraße einmündenden Poststraße ist die Parkdauer halbseitig ebenfalls auf 2 Stunden begrenzt.

2.2.2 Stellplatznachweis

Für das Plangrundstück wurde ein bedarfsgerechter Stellplatzschlüssel unter Berücksichtigung des Standortes und einer gemischten Nutzung untersucht. Geplant ist eine Wohn- und Schulungsnutzung sowie der Erhalt der fernmeldetechnischen Anlage. Der Stellplatzbedarf wird durch den Bauherrn bei Bauantragsstellung nachzuweisen sein.

Rechtsgrundlage ist die am 25.04.2022 durch den Rat verabschiedete Stellplatzsatzung der Stadt Brühl. Sie eröffnet eine Reduzierung von herzustellenden Kfz-Stellplätzen aufgrund der Lagegunst zum leistungsfähigen ÖPNV-Netz sowie aufgrund von Maßnahmen zur Reduzierung der tatsächlich notwendigen Kfz-Stellplätze zugunsten des Radverkehrs oder anderer Maßnahmen.

Für den Stellplatznachweis nach der Satzung der Stadt Brühl reichen die verfügbaren Stellplätze auf dem Plangrundstück aus.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung und den Mischwasserkanal in der Comesstraße angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Brühl. Nutzungsbedingte Anpassungen sind bauherrenseitig mit den Versorgungsträgern zu vereinbaren.

2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Umweltgefahren

Verkehrslärm
Die vorderen Außenkanten bzw. die hier befindlichen Räume der Bebauung der Comesstraße im Plangebiet sind nach der Umgebungslärmkartierung[4] sowohl durch den Straßenlärm der Comesstraße >65 dB L_{DEN} /<55 dB L_{NIGHT} als auch den Schienenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bahntrasse mit einem Geräuschpegel >60 dB L_{DEN} /<55 dB L_{NIGHT} vorbelastet. Lediglich für den Blockinnenbereich wirkt die Bebauung selbst als Abschirmung, so dass hier Nachtpegel um 50 dB(A) anzutreffen sind.

Aufgrund dieser Vorbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung des Verkehrslärms erarbeitet[5].

Die Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung in Form der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts können daher im Außenbereich der Gebäude nicht gewährleistet werden. Ein aktiver Schallschutz entlang der Verkehrswege oder unmittelbar an den Fahrzeugen ist nicht realisierbar. Für eine Wohnbebauung ist es daher erforderlich, mindestens für die straßenseitigen Aufenthaltsräume eine Schalldämmung nach DIN 4109 für einen Lärmpegelbereich V durch eine schalldämmende Gebäudehülle und fensterunabhängige Lüfter zu errichten und nachzuweisen. Dies wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Der rückwärtig festgesetzte Lärmpegelbereich IV berücksichtigt eine freie Schallausbreitung. Bei Erhalt der bestehenden Bebauung sind in diesem Bereich geringere Schalldämmmaße entsprechend den Einzelpegelberechnungen des Gutachtens ausreichend.

Gewerbelärm
Weder im Plangebiet selber noch umgebend befinden sich gewerbliche Nutzungen, die nicht mit einer Wohnnutzung vereinbar wären. Nach den Festsetzungen der Bebauungspläne für die umgebenden Gebiete ist auch keine Ansiedlung störender Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung des Plangebiets planerisch zu berücksichtigen.

Baugrund
Das Plangebiet ist anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland der Erdbebenzone 2 /T zuzuordnen. Entsprechend ist die Bewertung der Erdbebengefährdung bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen

Starkregen- und Überflutungsgefahr
Die Starkregengefahrenkarte NRW weist für das Plangebiet eine Überflutungsgefährdung mit wenigen Dezimetern im Bereich der Hoffläche aus, die sich aus der Faltung der Fläche zur

[4] https://www.uvo.nrw.de/ Karten> Lärm > Lärmkartierung 2017 (Stufe 3), abgerufen am 19.06.2019
[5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.21 „Comesstraße 14 und 16, Alte Post“ der Stadt Brühl, ACCON Köln GmbH, 15.06.2021

Gewährleistung des Querneigungen für die Entwässerung ergeben. Eine Gefährdung von Menschen, Gebäuden und sonstigen Sachwerten ist hieraus nicht unmittelbar abzuleiten.

Für die Comesstraße weist die Karte bereits für ein seltenes Ereignis Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 0,5 m/s im Bereich der Fahrbahn aus. Auch hieraus leiten sich keine Gefahren für das Plangebiet ab.

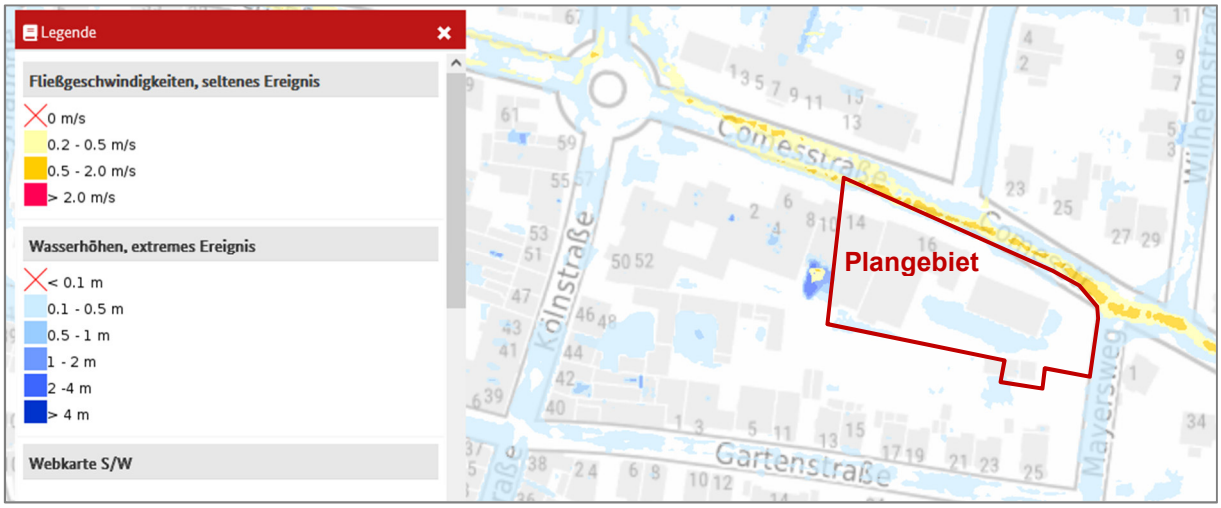

Abb. 6 Starkregengefahrenkarte, seltene Ereignis, Ausschnitt
/Quelle: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (BKG), eigene Darstellung/

2.4 Grünordnung – Pflanzgebot und -bindung

Für den auf dem Baugrundstück vorhandenen Laubbaum nahe dem Eingang am Mayersweg setzt der Bebauungsplan eine Pflanzbindung fest, da diesem Baum in dem geringen Grünanteil des Plangrundstücks besondere Bedeutung für die Begrünung zukommt. Gleichzeitig prägt dieser Großbaum gemeinsam mit den Bäumen im öffentlichen Straßenraum an der Comesstraße und dem Mayersweg den öffentlichen Raum des Quartiers. Bei Baumaßnahmen sind die Gehölze im Plangebiet fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik zu schützen und bei Bedarf zu pflegen.

Die übrigen Gehölz- und Staudenflächen stellen sich als pflegearme Vorgarten- und Abstandsflächen dar. Ihr Erhalt wird über die festgesetzte Grundflächenzahl und das Gebot zur Begrünung und Bepflanzung in § 8 (1) Nr. 2 der Bauordnung NRW hinaus durch Festsetzung eines Vorgartenbereichs zwischen den Gebäuden und der Ecke Comesstraße/ Mayersweg gewährleistet. Entlang des Mayersweges liegt eine zusätzliche Eingrünung des ehemaligen Postgrundstücks außerhalb des Plangebietes in Form von Gebüschen auf dem Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche. Das festgesetzte Pflanzgebot zielt auf einen gestalterischen Übergang von der dichteren innerstädtischen Bebauung zur östlich angrenzenden Einzelhausbebauung mit Vorgärten.

2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der innerstädtischen Geschäftsbebauung im Westen und den angrenzenden Wohnquartieren im Osten. Um die nachteiligen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild und die Wohnnutzung in der Nachbarschaft auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, werden Werbeanlagen hinsichtlich des Ortes ihrer Anbringung, ihrer Ausdehnung und ihrer Auswirkungen durch Licht beschränkt. Insbesondere über Dach und im Attikabereich montierte Anlagen mit ausgesprochener Fernwirkung werden

ausgeschlossen. Ebenso sind selbstleuchtende Anlagen unzulässig, die durch das ausstrahlende Licht benachbarte Nutzungen erheblich stören können.

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren sieht das Baugesetzbuch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und keinen Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB vor. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden im Rahmen der Eingriffs - Ausgleich – Bilanzierung nicht erfasst, sondern gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend festzusetzen.

Ergänzend zu den städtebaulichen Bestandserhebungen und Planungen wurden folgende Fachgutachten erarbeitet und in die Planung eingestellt:

Artenschutzrechtliche Überprüfung für den Bebauungsplan 01.21, „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“	Dr. rer. nat. Olaf Denz, Wachtberg	November 2019

<u>Mensch und seine Gesundheit / Lärm</u>

Eine intakte Umwelt mit gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen bildet die Grundlage für den Menschen und seine Lebensbedingungen.

Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteiwirkungen sowie die Vermeidung in Bezug auf das Entstehen von zusätzlichen Immissionen – Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung- bilden die wichtigsten Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetztes (BImSchG) und der technischen Anleitungen Luft und Lärm (TA Luft / TA Lärm).

Die Bebauung entlang der Comesstraße im Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Die Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung in Form der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts können daher im Außenbereich der Gebäude nicht gewährleistet werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gleichwohl durch die im Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, sodass eine Wohnnutzung möglich ist. Hierzu ist straßenseitig mindestens für die Aufenthaltsräume eine Schalldämmung nach DIN 4109 für einen Lärmpegelbereich V durch eine schalldämmende Gebäudehülle und fensterunabhängige Lüfter nachzuweisen.

Die Geräuschentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst wird dem gewöhnlichen Lärmpegel eines Mischgebietes entsprechen. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm (An- und Ausfahrtlärm) als auch den täglichen Geschäfts- und Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Die Intensität des generierten Verkehrs wird auf dem bekannten Niveau verbleiben, da keine neue bzw. Erweiterung bestehenden Stellplatzanlagen geplant ist.
Das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe sind weder in der Umgebung des Plangebiets noch im Plangebiet selber vorhanden oder geplant.

Flora und Fauna

Gemäß den Zielen und Vorgaben BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen Umgebung zu schützen. Deren natürlichen aber auch anthropogen überformte Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und nach Eingriffen wiederherzustellen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung auch in der Nachbarschaft nicht betroffen.

Die Fläche des Plangebiets ist zu rund 93 % mit Gebäuden und den dazu gehörigen Nebenanlagen (Stellplätzen und Zuwegungen) versiegelt. Lediglich zwischen der Bebauung Comesstraße 16 und 18 und östlich davon befinden sich kleine Rasenflächen. Diese sind mit vereinzelten Bäumen und Gebüschen gesäumt. Das Seminargebäude Comesstraße 18 ist zur Comesstraße hin mit einer Hecke abgeschirmt. Da innerhalb des Plangebiets kein zusätzlicher Eingriff in den Boden stattfinden wird, werden den hier auftretenden Pflanzen und Tieren keine Lebensräume entzogen.

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, vom 01.03.2010) sowie für die europäisch geschützten Arten ist eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) erforderlich. Diese separate Prüfung stellt sicher, dass der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

Nach dem Ergebnis der Untersuchung stehen dem geplanten Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen. Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der Tierwelt sind nicht erforderlich.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist besonders darauf zu achten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollten daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden. Weisen die Gebäude Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen auf, wäre der notwendige Abriss der Gebäude nur in den Zeiten zulässig, in denen die Tiere ihr Quartier nicht nutzen.

Boden, Wasser, Klima

Der *Boden* ist einerseits ein eigenständiges Schutzgut und stellt anderseits eine natürliche Determinante für die sich oberhalb dessen entwickelnden Umwelt dar. Damit ist der Boden ein wichtiger Aspekt des vorgefundenen Ökosystems. Dies gilt für natürliche und auch anthropogen überformte Böden gleichermaßen.

Laut der Darstellung der Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen[6] sind die Böden des Planbereichs als Pseudogley-Kolluvisol kartiert. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind sie als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit klassifiziert. Aufgrund der Überbauung und der Versiegelung der Böden im Plangebiet besteht lediglich eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe. Zudem ist die tatsächliche Nutzung des Grundstücks als Industrie- und Gewerbefläche / Gebäude Freifläche Versorgungsanlage, Funk- und Fernmeldewesen / 2680 (Landrat des Rhein-Erft-Kreises, Vermessungs- und Katasteramt, Bergheim, Stand: 26.04.2009) festgestellt. Die

[6] https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ WMS-Dienst IS BK50 Bodenkarte von NRW ‚Schutzwürdigkeit der Böden‘ und ‚Wahrscheinlichkeit von Naturnähe‘, abgerufen am 19.06.2019

Böden sind vollkommen anthropogen überformt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung und einer natürlichen Bodenfunktion entzogen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes *Wasser* sind Einflüsse des Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt (Neubildung), die Grundwasserqualität sowie die Beeinträchtigung von fließenden und stehenden Oberflächengewässern zu beurteilen.

Da mit der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, verbleibt der bestehende Zustand in Bezug auf Grundwasserneubildung und Grundwasserqualität weiterhin erhalten. Fließende und stehende Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Klima und Luft sind gemäß § 1 BNatSchG zu schützen. Großflächige biologisch aktive Flächen sind bedeutsam für die ungehinderte Luft- und Wasserzirkulation. Eine gute Luftqualität ist die Grundlage für das Leben des Menschen und seine Regeneration, ebenso für andere Komponenten des Naturhaushalts - Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere.

Das Klima des Plangebiets ist als Stadtklima zu charakterisieren, das sich durch eine höhere Durchschnittstemperatur sowie eine niedrigere Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit auszeichnet.

Da mit der vorliegenden Planung keine Eingriffe in den Bestand vorbereitet werden und keine weitere Überbauung bzw. Entsiegelung folgen, werden keine negativen Einflüsse auf das Schutzgut Klima erwartet. Die bestehende Situation bleibt erhalten.

Landschaftsbild und Erholung

Gemäß § 1 (4) 2 BNatSchG sind geeigneten Flächen in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage zum Zweck der Erholung zu schützen und zugänglich zu gestalten.

Das Plangebiet weist aufgrund einer fast vollständigen Bebauung keinen signifikanten Erholungswert auf.

Die Umnutzung der Gebäude an der Comesstraße sichert deren Substanz im Stadtgefüge für die Zukunft.

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

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind Zeitzeugen der Zivilisationsentwicklung am gegebenen Standort und gemäß § 1 (4) 1 BNatSchG unterliegen dem Schutz.

Das ehemalige Postamtsgebäude, Comesstraße 16, wird im Bebauungsplan als denkmalgeschützte bauliche Anlage gekennzeichnet. Das Gebäude ist in der Denkmalliste der Stadt Brühl unter der Nummer 172 eingetragen. Grundlage für die Aufnahme ist das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

Weitere Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die nähere Umgebung des Schlosses Augustusburg endet auf der Höhe der Gartenstraße und ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Begrünung dem Plangebiet gegenüber abgeschirmt. Die Sichtachse entlang des Mayersweges wird durch den Planbereich nicht berührt.

Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Eine Anfrage beim Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland ergab eine Bodendenkmal-Antragsfläche innerhalb der

ausgebauten Verkehrsflächen in der Comesstraße (Vorbereich Bebauung Comesstraße 14 und 16). Innerhalb dieses Bereichs finden jedoch keine planbedingten Bauarbeiten statt.

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

4 Planalternativen

Die vorgeschlagene Nutzung als Schulungseinrichtung sowie als Wohn- und Gewerbenutzung fügt sich harmonisch in die sich im direkten Umfeld vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur ein. Die Umnutzung sichert die Erhaltung und Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz.

Alternativ käme ein Abbruch der Gebäude mit Ausnahme des denkmalgeschützten Postgebäudes und die Errichtung einer straßenbegleitenden Neubebauung – in erster Linie in Form von Wohngebäuden - in Frage. Damit würden voraussichtlich die bauliche Dichte und der Grad der Überbauung vermindert. Für die bisherige Nutzung des Seminargebäudes müsste in diesem Fall anderweitig in der Stadt Brühl Ersatz hergestellt werden. Eine Aufgabe der fernmeldetechnischen Anlagen ist nicht absehbar, sodass für diesen Teil der Bebauung keine plankonforme Alternative besteht.

5 Bilanzierung

Plangebiet	**2.680 m²**	**Nutzungsausweisung**
Bestand	2.680 m²	Gemeinbedarfsfläche
Planung	2.680 m²	Mischgebiet

6 Bodenordnung und Kosten

Für die Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich. Die bauliche Realisierung der Planung erfolgt ohne Mittel der Stadt Brühl.

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

7 Fachgutachten

** Artenschutzrechtliche Überprüfung für den Bebauungsplan 01.21, „Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz, November 2019*

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.21 „Comesstraße 14 und 16, Alte Post“ der Stadt Brühl, ACCON Köln GmbH, 15.06.2021

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

Bonn, 16.11.2022

R. Thielecke
Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft