

**Stadt Brühl**

**Bebauungsplan 03.11**

**„Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“**

## **Begründung**

**zur frühzeitigen Beteiligung**

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

**Brühl, November 2022**

**Bearbeitung:**



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Friedrich-Ebert-Straße 8, 40210 Düsseldorf  
Tel. 0211 936545210 | Mail [mail@isr-planung.de](mailto:mail@isr-planung.de)

**Bearbeitende:**

Franziska Berlin, M. Sc. Stadtplanerin AKNW  
Alina Oehmen, B.Sc. Raumplanung

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> _____	<b>5</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2	Verfahren	5
1.3	Rechtsgrundlagen	7
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b> _____	<b>7</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
2.2	Bebauung und Nutzung	8
2.3	Höhenlage	9
2.4	Verkehr und Erschließung	10
2.5	Ver- und Entsorgung	11
2.6	Boden und Altlasten	11
2.7	Erdbebenzone	11
2.8	Kampfmittel	12
2.9	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	12
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und Ausgangssituation</b> _____	<b>12</b>
3.1	Landes- und Regionalplan	12
3.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Landschaftsplan	14
3.4	Planungsrecht	15
3.5	Natur und Landschaftsschutz	15
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> _____	<b>15</b>
4.1	Ziele der Planung	15
4.2	Städtebauliches Konzept	16
4.3	Erschließung und Mobilitätskonzept	17
4.4	Natur und Klima	17
4.5	Ver- und Entsorgung	18
<b>5</b>	<b>Umweltauswirkungen der Planung</b> _____	<b>18</b>
5.1	Schutzgut Flächenverbrauch und Boden	19
5.2	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	19
5.3	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	20
5.4	Schutzgut Klima und Luft	21

5.5	Schutzgut Wasser	22
5.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b> _____	<b>23</b>

## **1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

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

Die Stadt Brühl liegt inmitten der Metropolregion Köln/Bonn und ist seit mehreren Jahren durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Es besteht aktuell eine starke Nachfrage nach Wohnraum, welche, nach den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Brühl, auch in den nächsten Jahren fortbestehen wird. Die verkehrsgünstige Lage zwischen den beiden Großstädten Köln und Bonn macht die Stadt Brühl zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler\*innen sowie Studierende. Durch den demografischen Wandel nimmt zudem der Bedarf an bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum für ältere Menschen stetig zu.

Insbesondere die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum in NRW für Senior\*innen, Auszubildende und Studierende wird von der Landesregierung des Landes Nordrheinwestfalen aktuell gefördert.

Nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sollen bisher ungenutzte Flächenpotenziale innerhalb des Brühler Stadtgebiets prioritär für den Wohnungsbau genutzt werden. Bei der ehemals durch die RWE Rhein-Ruhr gewerblich genutzten Fläche des Plangebietes handelt es sich aufgrund der aktuell weitestgehend leerstehenden baulichen Anlagen und brachliegenden Freiflächen um ein mindergenutztes Areal mit einem entsprechend hohen Nachverdichtungspotential.

Durch die Projektentwicklerin SERETO Immobilien GmbH soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ sollen die Widernutzbarmachung von Flächen sowie die Entstehung neuer Wohnbebauung im Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Am 09.01.2017 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl die Aufstellung des Bebauungsplans 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

### **1.2 Verfahren**

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt bei dem zugrunde liegenden Vorhaben mit einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, welcher für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie für die Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind demnach erfüllt und der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aus diesem Grund kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB sowie die Überwachung nach § 4c BauGB verzichtet werden.

<b>Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>Gremium</b>	<b>Bekanntmachung</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB u. § 2 Abs. 4 BauGB	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung 09.01.2017		
(Frühzeitige) Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB			
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB			
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB			

**Tab. 1: Verfahrensschritte nach BauGB**

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), letztmals geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018,
- d) die Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), letztmals geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- e) die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666), letztmals geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ ist ca. 1,7 ha groß und liegt im Ortsteil Brühl-Nord. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 333, 351, 352, 388, 389 sowie Teile der Flurstücke 357, 374 (Römerstraße), 386 (Kaiserstraße) sowie 331 (Auguste-Viktoria-Straße) in der Gemarkung Brühl, Flur 15.

Der Geltungsbereich ist folgendermaßen abgegrenzt:

- |           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| im Norden | durch die Flurstücke 28, 44, 123, 371, |
| im Osten  | durch die Auguste-Viktoria-Straße,     |
| im Süden  | durch die Kaiserstraße und             |
| im Westen | durch die Römerstraße.                 |

Der folgende Übersichtsplan zeigt die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:

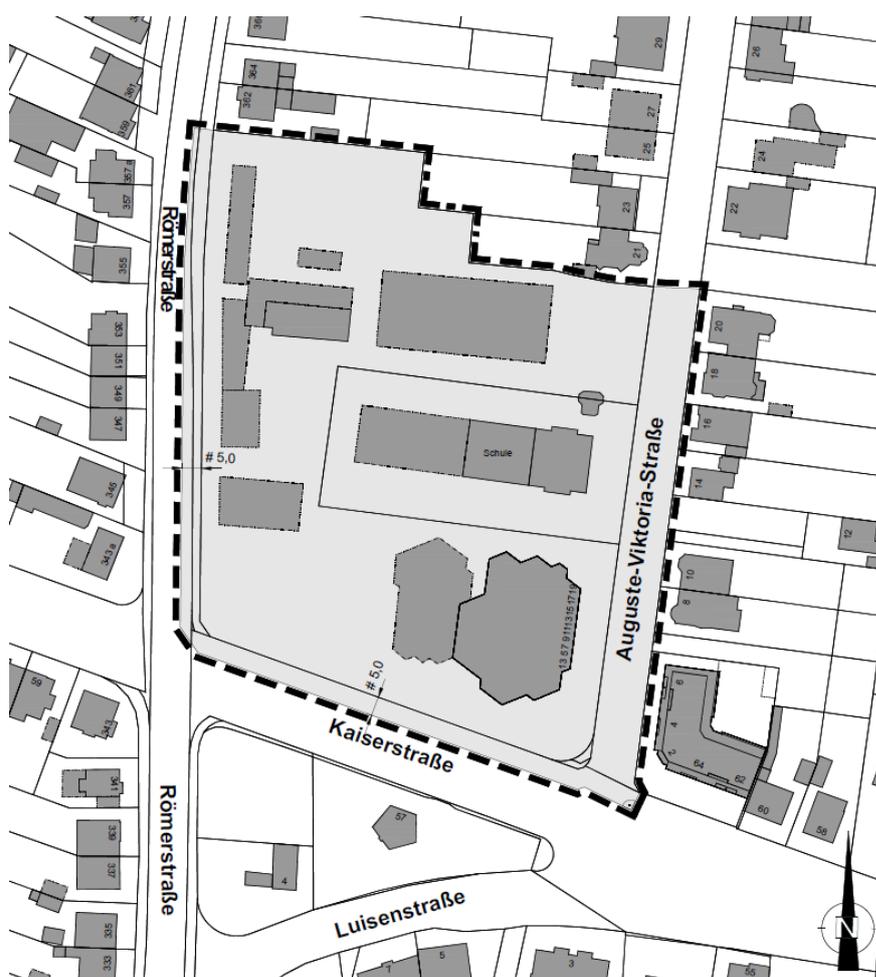


Abb. 1: Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Der nördlich der Kaiserstraße liegende Teilbereich des Plangebietes wird durch insgesamt fünf Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen sowie verschiedenen Gebäudetypologien in teilweise offener und teilweise geschlossener Bauweise geprägt. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung der Gebäude mehrere bauliche Nebenanlagen. Das an der Auguste-Viktoria-Straße gelegene denkmalgeschützte Gebäude wird derzeit als Realschule genutzt. Die restlichen Bestandsgebäude wurden einst gewerblich als Verwaltungsgebäude der RWE Rhein-Ruhr AG genutzt und stehen aktuell weitestgehend leer.

Die direkte Umgebung des Plangebiets wird im Norden, Westen sowie Osten durch Wohnbebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien und in teilweise offener sowie teilweise geschlossener Bauweise dominiert. Die angrenzende Wohnbebauung ist hauptsächlich durch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen und mit z.T. großzügigen privaten Grünflä-

chen gekennzeichnet. In den Erdgeschossen entlang der angrenzenden Verkehrsachsen Kaiserstraße, Römerstraße und Auguste-Viktoria-Straße befinden sich zudem z.T. nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe sowie eine Tankstelle an der Römerstraße.

Südlich des Plangebietes befindet sich mit einem Jugendhaus aktuell eine Anlage für soziale Zwecke.

Verschiedene Schulformen (Grund-, Förder-, Realschule und Gymnasium) sowie weitere soziale Einrichtungen wie ein Jugendhaus, eine Tageseinrichtung für Kinder und eine Einrichtung für betreutes Wohnen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit im Umkreis von ca. 800 Metern um das Plangebiet. Weitere Bildungseinrichtungen wie die Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung sowie die Europäische Fachhochschule Rhein/Erft befinden sich jeweils in 2,1 sowie 1 Kilometer Entfernung zum Plangebiet.

Der Standort bietet ebenfalls gute Nahversorgungsmöglichkeiten in teilweise fußläufiger Erreichbarkeit. So beginnt in ca. 700 Metern Entfernung südlich des Plangebietes der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl (Fort-schreibung 2011) ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, welcher sich durch ein multifunktionales Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen auszeichnet. Ca. 900 Meter nordwestlich des Plangebietes befindet sich zudem der Nahversorgungsstandort Thüringer Platz mit einem Supermarkt sowie verschiedensten Komplementärnutzungen wie gastronomischen Angeboten, einer Apotheke, Ärzt\*innen, mehreren Kiosken, einer Bäckerei sowie weiteren Dienstleistungsnutzungen. Darüber hinaus befinden sich an der Richard-Bertram-Straße in ca. 260 Metern Entfernung sowie an der Kölnstraße in ca. 1 Kilometer Entfernung zwei Lebensmittel-discounter.

Mit dem ca. 800 Meter nordöstlich gelegenen Karlsbad Brühl befindet sich eine Naherholungsmöglichkeit in fußläufiger Erreichbarkeit. Weitere Naherholungsmöglichkeiten wie der Schlosspark Brühl oder der Heider Bergsee befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,5 Kilometern um das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich entsprechend in einer attraktiven Lage mit einer guten Anbindung an bestehende und über die Mindestversorgung hinausgehende Verkehrs-, Versorgungs- und soziale Infrastrukturen.

### **2.3 Höhenlage**

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle vom westlichen Teilbereich des Plangebietes mit einer Höhe von durchschnittlich 70 m NHN zum östlichen Teilbe-

reich des Plangebietes mit einer Höhe von durchschnittlich 68,70 m NHN auf. Demnach ist ein leichter Geländeanstieg zur westlichen Plangebietsgrenze zu beobachten. Die niedrigste Geländehöhe weist der Bereich an der Abzweigung Kaiserstraße / Auguste-Viktoria-Straße mit 68,38 m NHN auf.

## **2.4 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet wird von drei Verkehrsachsen umrahmt, welche zur übergeordneten Erschließung des Plangebietes dienen – im Osten von der Auguste-Viktoria-Straße, im Süden von der Kaiserstraße sowie im Westen von der Landesstraße L183 / Römerstraße. Die L183 dient zudem als Verbindungsstraße in Nord-Süd-Richtung und bindet die Stadt Brühl an die Stadt Hürth im Norden sowie die Autobahn A 535 (Auffahrt Brühl / Bornheim) im Süden an. Eine weitere Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz besteht über die ca. 3,5 Kilometer entfernte Auffahrt zur Autobahn A 553 (Auffahrt Brühl-Ost).

Anlagen für den ruhenden Verkehr, welcher einst durch Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen der RWE Rhein-Ruhr AG entstand, liegen in Form von oberirdischen Stellplätzen vor, welche dezentral innerhalb des nördlich der Kaiserstraße liegenden Teilbereiches des Plangebietes angeordnet sind. Dadurch ist das Plangebiet im Bestand weitestgehend versiegelt.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die Kaiserstraße und die Römerstraße, welche beidseitig über Radfahrstreifen sowie Fußwege verfügen, sowie über die Auguste-Viktoria-Straße, welche über separate Fußwege und eine Mischverkehrsfläche für den MIV und Radverkehr verfügt.

Aktuell gibt es zwei Zufahrten auf das Gebiet – eine im Osten von der Auguste-Viktoria-Straße und eine im Nordwesten von der Römerstraße aus.

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 Kilometer nordwestlich des DB-Regionalbahnhofes Brühl, welcher mittels der Züge der Linien RE5, RB48 sowie RB26 eine schnelle Anbindung an die Großstädte Köln und Bonn ermöglicht und darüber hinaus eine überregionale Anbindung gewährleistet.

Die ca. 400 Meter östlich des Plangebietes gelegene Straßenbahn- und Bushaltestelle Brühl Nord befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit und gewährleistet mittels der durchschnittlich in einem 10-Minuten-Takt verkehrenden Buslinien 701, 702, 704, 706, 709, 930 und 935 sowie der alle 2 bis 5 Minuten verkehrenden Züge der Straßenbahnlinie 18 eine sehr gute Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Nahverkehrsnetz.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Insbesondere da das Plangebiet bereits im Bestand erschlossen und bebaut wurde, ist die Versorgung mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser über die vorhandenen Versorgungsnetze voraussichtlich sichergestellt. Ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation ist ebenfalls vorhanden.

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

## **2.6 Boden und Altlasten**

Das Plangebiet wurde im Zuge einer bereits erfolgten anthropogenen Überformung weitestgehend versiegelt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine orientierende Boden- und Altlastenuntersuchung (M&P Ingenieurgesellschaft, Stand: Dezember 2020) durchgeführt. Für die altlastenbezogene Bodenuntersuchung wurden insgesamt 10 Kleinrammbohrungen bis in eine Maximaltiefe von 9,0 m unter GOK abgeteuft.

Unterhalb der Oberflächenbefestigung aus Schwarzdecke, Betonplatten und Pflaster wurde eine flächendeckende, geringmächtige Auffüllungsschicht festgestellt. Größere Auffüllungsmächtigkeiten sind lediglich im Südosten der Fläche sowie im Bereich der Betriebstankstelle vorhanden. Darunter folgt geogenes Bodenmaterial aus Loss sowie Hochflut- und Terrassenablagerungen des rheinischen Flusssystemes.

Aus den gewonnenen Bodenproben wurden fünf Mischproben zusammengestellt und auf den Parameterumfang der LAGA Boden untersucht.

Abfalltechnisch genügt die Auffüllung der LAGA-Einbauklasse Z 0 bis Z 1.2. Die geogenen Bodenschichten können aufgrund der orientierenden Untersuchung der Einbauklasse Z 0 zugewiesen werden.

Aufgrund der gemessenen Schadstoffgehalte ist weder bei der aktuellen noch der zukünftig geplanten Nutzung der Liegenschaft von einer Gefährdung der Schutzgüter Wasser und Mensch über die entsprechenden Wirkungspfade auszugehen.

## **2.7 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt, ebenso wie das restliche Brühler Stadtgebiet, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 2. Entsprechend sind die Bedeutungskatego-

rien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 sowie die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte zu berücksichtigen.

## **2.8 Kampfmittel**

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen für das Plangebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vor geplanten Erdingriffen ist eine Abfrage auf Kampfmittel beim zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der Stadt Brühl durchzuführen.

## **2.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Das an der Auguste-Viktoria-Straße gelegene Gebäude (Nr. 1-19) wird derzeit als Realschule genutzt und steht unter Denkmalschutz (Denkmalnummer 147 der Denkmalliste der Stadt Brühl). Das Gebäude muss entsprechend erhalten bleiben und im Zuge einer Überplanung des Plangebietes verträglich integriert werden.

# **3 Planungsvorgaben und Ausgangssituation**

## **3.1 Landes- und Regionalplan**

Nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz sind in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Der seit dem 08.02.2017 wirksame und am 06.08.2019 geänderte Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist für das Plangebiet einen Siedlungsraum aus. Demnach steht die Festsetzung einer Wohnnutzung im Bebauungsplan im Bebauungsplan Nr. 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen.

Des Weiteren liegt die Stadt Brühl im Geltungsbereich des Regionalplans (RP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Dieser dient vorrangig dem Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen und siedlungsdazugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Der Regionalplan Köln wird aktuell neu aufgestellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung wird im Plangebiet von der Darstellung eines ASB nicht abgewichen. Folglich steht die Planung im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans.



Abb. 2: Verortung des Plangebiets im LEP NRW

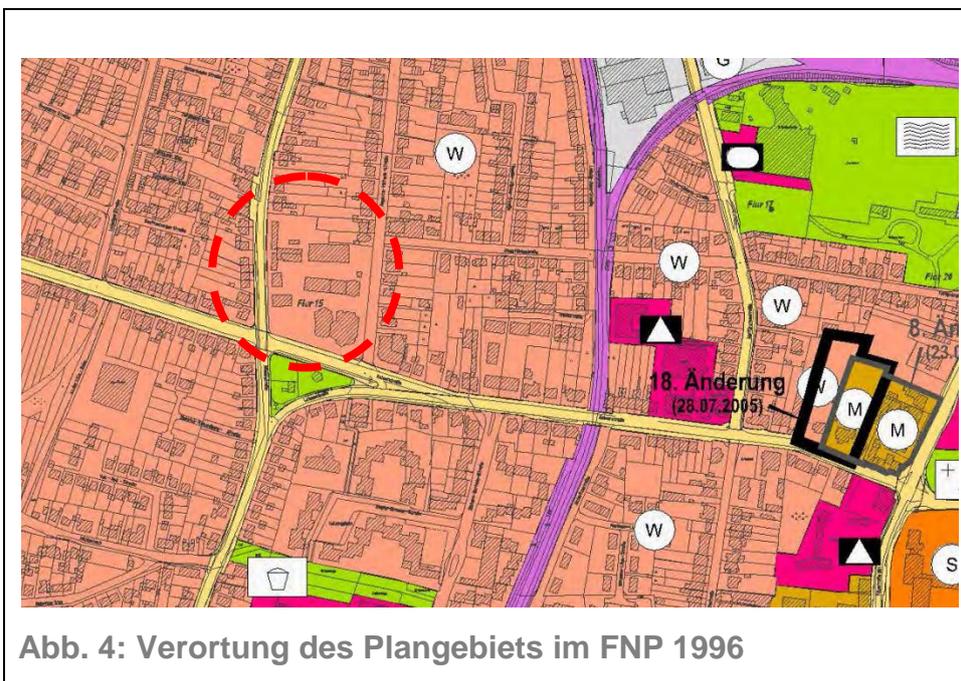


Abb. 3: Verortung des Plangebiets im RP

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl aus dem Jahr 1996 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit zwei kreuzenden überörtlichen bzw. örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Wohnbauflächen stellen eine siedlungsbezogene Nutzung dar, welche eine Festsetzung von Wohnnutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



### 3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich als Innenbereich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Erft-Kreises.

### 3.4 Planungsrecht

Das Plangebiet fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „99025 Bauzonen“ mit der Ordnungsziffer 6 und der Zusatzordnungsziffer 25 aus dem Jahr 1964. Die Ordnungsziffer 6 setzt die Grundnutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Bauklassenbezeichnung WA II o fest. Die Zusatzordnungsziffer 25 steht für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (u.a. Schulen, Kirchen). Zudem ist eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bis 40 m Länge zulässig. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen liegt bei zwei, die GRZ bei 0,4 und die GFZ bei 0,6. In der direkten Umgebung des Plangebiets gibt es folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Osten	03.91 BP Nr. 50 „Kaiserstraße / Auguste-Viktoria-Straße / Neue Königstraße / Ludwig-Jahn-Straße“ (Gebietskategorien WR und WA),
im Süden	02.91 BP Nr. 3 II „Brühl-Mitte Nord“ (Gebietskategorien WR und WA) und
im Westen	11.93 Bebauungsplan 7 A „Leipziger Straße, Römerstraße, Kaiserstraße“ (Gebietskategorien WR und WA).

### 3.5 Natur und Landschaftsschutz

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht in einem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zudem ist für den Geltungsbereich des Plangebiets laut Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

## 4 Ziel und Zweck der Planung

### 4.1 Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsteil Brühl-Nord in einer innenstadtnahen Lage. Das Vorhaben sieht die Überplanung, den Rückbau der vorhandenen Bebauung und den Neubau von Wohngebäuden unter anderem mit Apartments für Senior\*innen durch die Projektträgerin SERETO Immobilien GmbH vor. Damit geht eine Entsiegelung von einem Teil der Fläche einher. Das denkmalgeschützte und zentral im Plangebiet gelegene Gebäude ist dabei zu erhalten und verträglich in das entstehende Quartier zu integrieren. Somit soll

das Vorhaben insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung der Bestandsumgebung beitragen.

## **4.2 Städtebauliches Konzept**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes darstellt und dem Anhang dieser Begründung beiliegt.

Für das geplante Wohnquartier ist eine Neubebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Gebäude bilden mit einzelnen Zwischenräumen eine städtebauliche Kante entlang der Römerstraße sowie entlang der Kaiserstraße. Dabei werden die Fluchten des umliegenden Bestandes aufgenommen. An der Auguste-Viktoria-Straße sind die Gebäudekörper so eingerückt, dass sie auf einer Flucht mit der östlichen Fassade des Denkmals liegen.

Die Gebäude orientieren sich und reihen sich rings um das Denkmal herum an. In der Geschossigkeit schließen die Gebäude hier flankierend zunächst mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss an und erhöhen sich entlang der Kaiserstraße und der Römerstraße auf drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Auch entlang der nördlichen Grenze bleiben die Gebäude bei zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und bilden damit einen Übergang zum Bestand.

Die Höhen des nördlichen Bestandes an der Auguste-Viktoria-Straße sowie der Römerstraße werden damit aufgenommen, die überwiegend mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ausgebildet sind. Insgesamt fügt sich die Bebauung in den Bestand ein, da insbesondere in den Übergangsbereichen die gleichen Geschossigkeiten gewählt werden. Auch das Denkmal kann weiterhin eine prägende Wirkung entfalten, da die nebenliegenden Gebäude entlang der Auguste-Viktoria-Straße niedriger ausgebildet werden dürfen.

Insgesamt sollen Wohneinheiten auf einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 14.300 m<sup>2</sup> entstehen. Voraussichtlich werden ca. 20 % der Bruttogeschossfläche für besondere Nutzungen, wie eine Demenz-WG und/oder eine Tagespflege für Senior\*innen, freigehalten.

Die Baukörper werden insgesamt so angeordnet, dass ein teilweise vor Lärmimmissionen geschützter Innenbereich entsteht.

### **4.3 Erschließung und Mobilitätskonzept**

Für den durch das Bauvorhaben anfallenden Stellplatzbedarf durch die Bewohner\*innen und Besucher\*innen sollen zwei dezentrale Tiefgaragen mit ca. 143 Stellplätzen errichtet werden, die von Osten durch jeweils eine Zufahrt links und rechts vom Denkmal über die Auguste-Viktoria-Straße angefahren werden können. Hierdurch soll das geplante Quartier möglichst autofrei gehalten werden, wodurch Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner\*innen geschaffen werden. Vor den Häusern entlang der Auguste-Viktoria-Straße sind zusätzlich 12 oberirdische Stellplätze geplant. Der Straßenraum der Auguste-Viktoria-Straße soll insgesamt hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze neu organisiert werden. Im Rahmen der Neuorganisation des Straßenraums können oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück zulasten von „Längsparkern“ auf der Straße entfallen. Im gesamten Plangebiet sind ca. 428 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen, davon befinden sich 134 in den Außenanlagen. Diese sind so dimensioniert, dass ausreichend Raum für Lastenräder gegeben ist.

Um eine geordnete und sinnvolle Anlieferung, z.B. durch Paketdienste zu gewährleisten, sind Logistik-Hubs vorgesehen. Ein Hub befindet sich in der Mitte der Römerstraße, ein Hub liegt an der Auguste-Viktoria-Straße im südöstlichen Plangebietsbereich.

Die Eingänge der Mehrfamilienhäuser sind jeweils zu den umliegenden Straßenräumen hin orientiert. Es wird ein Fußweg am nördlichen Plangebietsrand entlanggeführt. Dieser verbindet die Römerstraße mit der Auguste-Viktoria-Straße und dient der fußläufigen Erschließung der nördlichen Mehrfamilienhäuser. Aufgrund einer geplanten Breite von 2,50 m ist er auch für die Befahrung durch Fahrräder geeignet. Von diesem Fuß- und Radweg zweigt ein Fußweg in südliche Richtung ab, der in das Plangebiet hineinführt und südlich des Denkmals auf einer Platzfläche mündet. Von dort aus führt der Weg auch zur Auguste-Viktoria-Straße.

### **4.4 Natur und Klima (Grünkonzept)**

Es ist vorgesehen, durch unterschiedliche Maßnahmen ein durchgrüntes und klimaangepasstes Quartier zu realisieren. Jedes Plangebäude erhält eine private Gartenfläche, die mit Heckenpflanzungen eingefasst wird. Die zum Bestand oder den Straßen hin ausgerichteten Vorgärtenteile werden begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Flachdächer der Hauptgebäudekörper sollen begrünt werden. Auch für die Tiefgaragenzufahrten wird teilweise eine begrünte Überdachung vorgesehen. Neben den privaten Grünflächen sind auch öffentlich zugängliche Freiflächen im Gebietsinnern Teil der Planung. Diese umfassen eine große

Platzfläche zwischen den neuen Gebäuden entlang der Kaiserstraße und dem Grundstück des Denkmals. Auf diesem Platz soll ein Spielplatz realisiert werden. Ebenfalls sind zwei Beete mit einem für große Bäume geeigneter Überdeckung über der Tiefgarage Teil der Planung. An dieser Stelle sollen insgesamt 4 Bäume der zweiten Wuchsordnung gepflanzt werden. Zwischen dem nördlichen Fuß- und Radweg und dem Bestand befindet sich eine Spielplatzfläche, in der drei neue Bäume der dritten Wuchsordnung gepflanzt werden sollen. Insgesamt werden ca. 29 neue Bäume der dritten Wuchsordnung innerhalb des Wohngebietes gepflanzt. Auch, um den Wegfall von voraussichtlich vier Bäumen entlang der Auguste-Viktoria zugunsten der Erschließung der Stellplätze und Tiefgaragen zu kompensieren. Darüber hinaus sollen alle Bäume soweit möglich im Straßenraum neben dem Wohngebiet erhalten werden. Je nach Grundrisslösung müssen ggf. weitere Bäume entlang der Kaiser- oder Römerstraße zur Anleiterung durch die Feuerwehr entfallen, um eine Rettung zu gewährleisten.

Der Platz unter den Fahrradstellplätzen, der Feuerwehraufstellfläche und den Müllaufstellflächen soll jeweils mit Rasenwaben ausgestattet werden. Diese schaffen, ebenso wie die Dachbegrünung einen geeigneten Retentionsraum, um die Ableitung von Regenwasser zu verlangsamen. Die begrünten Freiflächen, die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen sind dem Kleinklima zuträglich.

Dadurch, dass das Plangebiet heute aufgrund von Stellplatzflächen und Bestandsgebäuden stark versiegelt ist, wird die Planung mit ihren Grünmaßnahmen diese Situation voraussichtlich verbessern.

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

Insbesondere da das Plangebiet nicht erstmalig erschlossen wird, kann die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Internet und Telekommunikation voraussichtlich über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Medien soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB bei den Versorgungsträgern abgefragt werden.

Die Realisierung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist vorgesehen.

Zur Erleichterung der Müllabholung sind temporäre Müllaufstellflächen vorgesehen. Eine Fläche befindet sich im nördlichen Plangebiet an der Römerstraße, zwei weitere temporäre Müllaufstellflächen liegen an der Kaiserstraße.

### **5 Umweltauswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach kann im weiteren Verfahren unter anderem auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen verzichtet werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Um die Umweltbelange im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens zu erfassen, sollen mögliche Auswirkungen im Rahmen einer im weiteren Verfahren zu vervollständigenden Schutzgutbetrachtung beschrieben und bewertet werden.

## **5.1 Schutzgut Flächenverbrauch und Boden**

Im Zuge einer anthropogenen Überformung des Plangebietes erfolgte bereits eine starke menschliche Einflussnahme und Vorbelastung des Schutzgut Bodens. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ ist folglich im Bestand bereits durch die vorhergegangene gewerbliche Nutzung sowie den damit verbundenen Stellplatzbedarf weitestgehend versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen können somit nicht mehr in Gänze erfüllt werden.

Bei der Wiedernutzbarmachung des Plangebietes zu Wohnzwecken soll im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Folglich soll mit der Realisierung des Vorhabens eine Entsigelung von Teilen des Plangebietes einhergehen und im Hinblick auf das Schutzgut Flächenverbrauch und Boden eine Verbesserung erwirkt werden.

## **5.2 Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Das Plangebiet liegt inmitten des beplanten Innenbereiches der Stadt Brühl. Das an der Auguste-Viktoria-Straße gelegene denkmalgeschützte Gebäude (Nr. 1-19) wird erhalten und im Zuge einer Überplanung des Plangebietes verträglich integriert.

Das Ortsbild und Umfeld des Plangebietes werden geprägt durch Wohnbebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien in teilweise offener sowie teilweise geschlossener Bauweise. Die angrenzende Wohnbebauung ist dabei hauptsächlich durch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen und mit z.T. großzügigen privaten Grünflächen gekennzeichnet. Durch die geplante Bebauung soll aus städtebaulicher sowie gestalterischer Sicht ein Einfügen in die Umgebung erzielt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich keine erhebliche Veränderung dieses urban geprägten Bereichs vorbereitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts- und Stadtbild soll in diesem Sinne verhindert werden.

### **5.3 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

#### Lärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungen zum Verkehrslärm ausgehend von den umliegenden Straßen sowie der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse und der Straßenbahnlinie 18 notwendig. Die Ergebnisse aus der geplanten schalltechnischen Untersuchung sollen in Form eines Gutachtens dargelegt werden.

Zwischen den gewerblichen Nutzungen im Umfeld und dem Plangebiet befinden sich im Bestand bereits schutzwürdige Wohnnutzungen. Bei dem Planvorhaben handelt es sich folglich nicht um eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbenutzungen.

#### Verkehr

Gemäß Auskunft des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen wurde auf der westlich entlang des Plangebietes verlaufenden Römerstraße im Jahr 2015 eine Verkehrsstärke von 7.685 Kfz pro Tag gemessen. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurde ein erster Zwischenbericht zur Verkehrsuntersuchung durch das Büro Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung (Stand August 2022) erstellt. Durch die Planung werden etwa rund 540 Kfz-Fahrten,

315 Ortsveränderungen zu Fuß oder mit dem Rad sowie 150 Wege mit dem ÖPNV prognostiziert. Aufgrund des zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommens ist von der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte auszugehen. Im weiteren Verfahren wird die Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der finalen Planung überarbeitet, die Verkehrsmenge bleibt voraussichtlich unverändert.

#### Luftqualität

Die lufthygienische Situation ist aufgrund der das Plangebiet im Westen, Süden sowie Osten begrenzenden Straßen als vorbelastet einzustufen.

#### Kampfmittel und Altlasten

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen für das Plangebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vor geplanten Erdeingriffen ist eine Abfrage auf Kampfmittel beim zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der Stadt Brühl durchzuführen.

Aufgrund der gemessenen Schadstoffgehalte (M&P Ingenieurgesellschaft, Orientierende Boden- und Altlastenuntersuchung, Stand: Dezember 2020) ist weder bei der aktuellen noch der zukünftig geplanten Nutzung der Liegenschaft von einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den entsprechenden Wirkungspfad auszugehen (vgl. Kapitel Boden und Altlasten).

#### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt, ebenso wie das restliche Brühler Stadtgebiet, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 2. Entsprechend sind die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 sowie die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte zu berücksichtigen.

### **5.4 Schutzgut Klima und Luft**

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) liegt die mittlere Lufttemperatur für den Bereich des Plangebietes im Januar bei ca. 3,3 Grad, im Juli bei durchschnittlich ca. 19,4 Grad. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 688,3 mm.

Auf Basis der Flächennutzung, der Bebauungsdichte, des Versiegelungsgrades, der Oberflächenstruktur, des Reliefs sowie der Vegetationsart stellt die Klimatopkarte des LANUV für den Bereich des Plangebietes ein Gewerbe-, Industrieklima (dicht) mit ungünstigen mikroklimatischen Rahmenbedingungen dar.

Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten eines verdichteten Siedlungsbereiches, der Verkehrsbelastung durch die umgebenden Verbindungs- und Erschließungsstraßen sowie des geringeren Grünflächenanteils ist die mikroklimatische Situation vor Ort als vorbelastet einzustufen. Dies ist vor allem auf den teils hohen Versiegelungsgrad sowie die geringen Anteile an kühlenden Retentionsflächen zurückzuführen.

Das Plangebiet besitzt aktuell entsprechend auch nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Die lufthygienische Situation wird insbesondere durch den Straßenverkehr bestimmt.

## **5.5 Schutzgut Wasser**

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB sind für den Geltungsbereich des Plangebiets keine Oberflächengewässer und Quellbereiche sowie keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines durch die Bezirksregierung Köln nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt für das Plangebiet zudem keine Gefährdung bei Hochwasserereignissen an.

Aufgrund der gemessenen Schadstoffgehalte (M&P Ingenieurgesellschaft, Orientierende Boden- und Altlastenuntersuchung, Stand: Dezember 2020) ist weder bei der aktuellen noch der zukünftig geplanten Nutzung der Liegenschaft von einer Gefährdung des Schutzgutes Wasser über den entsprechenden Wirkungspfad auszugehen (vgl. Kapitel Boden und Altlasten).

## **5.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht in einem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zudem ist für den Geltungsbereich des Plangebiets laut Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Zuge eines Bauleitplanverfahrens die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Vollzug des Bebauungsplanes zu untersuchen, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung vorgenom-

men. Diese besteht aus einer Vorprüfung (Stufe I) und ggf. aus einer „Vertiefenden Prüfung“ (Stufe II), sollten in der Vorprüfung Konflikte erkennbar sein. Die fachgesetzlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote, die der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB i. d. R. nicht zugänglich sind.

Für das Bauleitverfahren „Kaiserstraße / westlich Auguste-Viktoria-Straße“ wurde durch das Büro ISR im Mai 2022 eine Artenschutzprüfung (Stufe I) gemäß § 44 BNatSchG erstellt.

Der im Rahmen einer Begehung des Plangebiets am 30.03.2022 vorgefundene Realbestand vorkommender Lebensraumstrukturen hat ergeben, dass (Brut-) Vorkommen einzelner der gelisteten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden können. Zudem wurden während der Begehung keine Hinweise auf (planungsrelevante) Arten gefunden.

Bei Einhaltung der Rodungs- und Abrisszeiten außerhalb der Brut- und Quartierszeiten sowie der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können für das vorliegende Bauleitplanverfahren keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. BNatSchG ausgelöst werden. Daher stehen dem Bauleitplanverfahren keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

## 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Neben dem denkmalgeschützten Gebäude (Baudenkmal) sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. Da das Baudenkmal erhalten wird, sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter oder auf das kulturelle Erbe zu erwarten. Dennoch wird im weiteren Verfahren ein Hinweis zur allgemeinen Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei Bodendenkmalfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in den Bauleitplan aufgenommen.

## 6 Flächenbilanz

Flächengröße des Geltungsbereiches gesamt:		
Davon	Wohngebiet	
	Freiflächen	

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Stadt Brühl

Brühl, November 2022