

Stand: 24.05.2017

# STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN 04.14

„BERGERSTRASSE / WEISSER STRASSE“

## BEGRÜNDUNG

FÜR DEN BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

## INHALT

	Seite
<b>1. Einführung</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
1.2 Wahl des Planverfahrens	1
1.3 Verfahren	1
1.4 Rechtsgrundlagen	2
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>2</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	2
2.2 Stadträumliche Einbindung	2
2.3 Bebauung und Nutzung	3
2.4 Höhenlage	3
2.5 Erschließung	3
2.6 Ver- und Entsorgung	3
2.7 Natur, Landschaft, Umwelt	3
2.8 Boden	3
2.9 Kampfmittel	4
2.10 Erdbebenzone	4
2.11 Bodendenkmalpflege	4
2.12 Eigentumsverhältnisse	4
<b>3. Planungsbindungen und -vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bebauungsplan	5
3.4 Landschaftsplanung	5
<b>4. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
4.1 Ziel und Zweck der Planung	5
4.2 Städtebauliches Konzept	6
<b>5. Planinhalt</b>	<b>6</b>
5.1 Art der Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1 Grundflächenzahl	7
5.2.2 Geschossflächenzahl	8
5.2.3 Geschosse	8
5.2.4 Höhe baulicher Anlagen	8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Nebenanlagen	10
5.5 Verkehr	10
5.5.1 Erschließung Plangebiet und Flächen für ruhenden Verkehr	10
5.5.2 Öffentlicher Personenverkehr	11
5.6 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“	11
5.7 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit	11
5.8 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen	11
5.9 Energie / Ver- und Entsorgung	12
5.9.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	12
5.9.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	12

	Seite
5.10 Besonnung und Belichtung: Auswirkungen auf das Gebäude Weißer Straße 2	13
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
6.1 Städtebau / Nutzung	14
6.2 Verkehr	14
6.3 Belange von Natur und Landschaft	17
6.3.1 Schutzgebiete	17
6.3.2 Anforderungen an Belange von Natur und Landschaft	17
6.4 Immissionsschutz	18
6.4.1 Verkehrslärm	18
6.4.2 Gewerbelärm	18
6.5 Artenschutz	19
6.6 Denkmalpflege	19
<b>7. Planungsalternativen</b>	<b>19</b>
<b>8. Realisierung der Planung; Kosten</b>	<b>20</b>
<b>9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>	<b>20</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planbereich betrifft die ehemaligen Betriebsflächen des „Schlachthofes“, das Flurstück 217 an der Weißer Straße, die östlich daran angrenzenden, ehemals genutzten Schrebergärten und den südlich angrenzenden Spielplatz an der Elisabethstraße.

Anlass für die Planaufstellung sind die seit der Aufgabe des Betriebs „Schlachthof“ entwickelten Ideen zur Umnutzung dieser Flächen. Im Zusammenhang mit der Überplanung der ehemaligen Betriebsflächen soll zudem die östlich angrenzende städtische Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Auf dem Flurstück 217 wird die Bebauung des Bestandsgebäudes gesichert und ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Der südlich angrenzende, in 2013 neu ausgebaute, Spielplatz soll erhalten und in das Konzept integriert werden.

Das Planverfahren ist notwendig um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

### 1.2 Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan 04.14 „Bergerstraße / Weißer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren u.a. dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.950 qm und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes der zulässigen Grundfläche.

Der Flächennutzungsplan, welcher die Flächen derzeit als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.3 Verfahren

Beschluss	Gremium	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.04.2016
Frühzeitige Beteiligung - Öffentlichkeit - TÖB und Behörden		19.09.- 14.10.16 19.09.- 19.10.16
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	23.03.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	Rat	

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - zugrunde.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 23 und umfasst die Flurstücke: 309, 295, 217, 249, 252, tlw. 281, 4 (beides Bergerstraße) und tlw. 310 (Weißer Straße).

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| Im Norden | vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 5 entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 5 bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 308 in südliche Richtung, weiter in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 307 bis zu seinem viertletzten Grenzpunkt, auf einer Linie über die Weißer Straße zum mittleren Grenzpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 284, |
| im Osten  | vom mittleren Grenzpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 284 zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 284, entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 217 und 249,   |
| im Süden  | entlang der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 249, entlang der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 252, entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 9 bis zu seinem westlichsten Grenzpunkt weiter verlängert bis zum Schnittpunkt mit westlichen Bürgersteigkante des östlichen Bürgersteigs der Bergerstraße,  |
| im Westen | von diesem Schnittpunkt in nördlich Richtung entlang der Bürgersteigkante bis zum Bogenanfangspunkt der Einmündung der Weißer Straße, weiter in einer gedachten Geraden bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 5.  |

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,31 ha.

### 2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 1,0 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Stadtteil Brühl-Ost. Das Gebiet wird im Westen von der Bergerstraße und im Norden von der Weißer Straße begrenzt. Westlich der Bergerstraße sowie östlich und südlich des Gebietes schließen sich Wohnquartiere an das Bebauungsplangebiet an. Nördlich der Weißer Straße befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen, u.a. ein Tiernahrungsgeschäft, ein Bettenfachgeschäft und eine Waschstraße. Nahversorgungs-

einrichtungen befinden sich im Sondergebiet an der Berzdorfer Straße, die aus dem Plangebiet fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

### 2.3 Bebauung und Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebiets wird von Freiflächen und baulichen Anlagen der ehemaligen Betriebsflächen des Schlachthofes eingenommen. Darüber hinaus bestehen östlich dieser Flächen städtische Grundstücke, die derzeit als Gartenfläche an Privatpersonen verpachtet sind. Das Grundstück Weißer Straße 2 (Flurstück 217) ist mit einem Geschäftshaus bebaut.

Im Südosten des Gebietes befinden sich die Flächen des Kinderspielplatzes mit dem Zugang von der Elisabethstraße.

### 2.4 Höhenlage

Das Plangebiet ist in seiner Höhenlage relativ eben. Im Bereich des Geländes des ehemaligen Schlachthofes bewegen sich die Höhen zwischen 61,10 und 61,55 m über NHN. In nördlicher und östlicher Richtung fällt das Gelände an der tiefsten Stelle geringfügig auf 60,34 m über NHN ab.

### 2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Der ehemalige Betriebshof und das Flurstück 217 werden unmittelbar von der Weißer Straße erschlossen. Der Zugang zum Kinderspielplatz erfolgt von der Elisabethstraße aus.

### 2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser ist gesichert. Das Plangebiet ist derzeit an den Mischwasserkanal in der Bergerstraße angeschlossen. Vom Gelände des ehemaligen Schlachthofes wurde bisher das Regenwasser von ca. 4.000 m<sup>2</sup> Fläche in den Mischwasserkanal eingeleitet.

### 2.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Die geplante Bebauung findet überwiegend auf den Flächen des ehemaligen Schlachthofes statt. Darüber hinaus werden im östlichen Teil Gartenanlagen in Anspruch genommen.

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.8 Boden

Auf den Flächen des ehemaligen Schlachthofes wurden Baugrunduntersuchungen und chemische Analysen von einem angeschütteten Bereich durchgeführt. Die Freiflächen sind weitestgehend mit einer Schwarzdecke und Pflaster versiegelt. Unterhalb dieser Schicht wurde eine Anschüttung bis zu einer Tiefe von 1,2 m angetroffen. Es folgt eine maximal 1,4 m mächtige Lehmschicht. Die Lehmschicht wird unterlagert von Sandschichten bis zur Bohrendteufe von 5,0 m.

Der Anschüttungsboden wird nach den Vorschriften der LAGA Boden bzw. der LAGA für Recyclingbaustoffe / nicht aufbereiteten Bauschutt eingestuft. Die gewachsenen Lehm- und Sandböden sind ebenso unauffällig. Die Sandböden können auf der Baustelle verbleiben und wieder in die Arbeitsräume eingebaut werden. Die lehmigen Bodenanteile sollten auf Grund ihrer wasserstauenden Eigenschaft abgefahren und nicht mehr eingebaut werden.

### 2.9 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Köln wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 18.05.2016 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich vorliegen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Aus Gründen der Vorsorge wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Hinweisen auf die Vorgehensweise bei Auffinden von Kampfmitteln aufmerksam gemacht.

### 2.10 Erdbebenzone

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

### 2.11 Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde vor. Aus Gründen der Vorsorge wurden jedoch im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Hinweisen auf die Vorgehensweise bei Auffinden von Bodendenkmälern aufmerksam gemacht.

### 2.12 Eigentumsverhältnisse

Für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes (Flurstück 295) besteht eine notarielle Vereinbarung zwischen dem derzeitigen Grundstückseigentümer und dem Projektentwickler. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Projektentwickler Eigentümer.

An der Bergerstraße befinden sich Teilflächen der Flurstücke 4 und 281 innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Eigentümer dieser Flächen ist der Rhein-Erft-Kreis. Zur Verbesserung der Gehwegsituation ist in diesem Bereich der Erwerb von Grundstücksflächen durch den Projektentwickler vorgesehen.

Die Verkehrsflächen der Weißer Straße (Flurstück 310) befinden sich im Eigentum der Stadt Brühl. Zur Verbesserung der Parkraumsituation und der Anlage von Flächen für den Fußgänger sind geringe Teilflächen des Flurstücks 295 vom Projektentwickler an die Stadt Brühl abzutreten.

Die Flurstücke 249 und 252 befinden sich im städtischen Eigentum. Das Flurstück 252 sowie die Teilfläche des Flurstücks 249 (nördlich des Kinderspielplatzes) werden im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes an den Projektentwickler veräußert.

Das Flurstück 217 an der Weißer Straße befindet sich in Privatbesitz. Eigentumsrechtliche Veränderungen sind für diesen Bereich nicht vorgesehen.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN UND -VORGABEN**

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.14 „G – Gewerbliche Bauflächen“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und die Flächen, mit Ausnahme der Spielplatzfläche, als "Wohnbauflächen" dargestellt.

#### 3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.14 „Bergerstraße / Weißer Straße“ besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan „Bauzonen“.

Der Bebauungsplan Bauzonen setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes (ehem. Schlachthofgelände) mit der Ordnungsziffer 6 (25) Gemeinbedarf (Versorgung mit Gütern des öffentlichen und privaten Bereichs) fest. Für die Grundnutzung Ordnungsziffer 6 wird allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 festgesetzt.

Für die Fläche des Grundstücks Weißer Straße 2 gilt der Bebauungsplan Bauzonen Ordnungsziffer 24, welcher Industriegebiet, dreigeschossige Bauweise, GRZ 0,7 und BMZ 9,0 festsetzt.

#### 3.4 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

### **4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

#### 4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet die Schaffung von Wohnraum auf zuvor gewerblich und als Schrebergärten genutzten Flächen. Innerhalb der Flächen des ehemaligen Schlachthofes als auch auf dem nördlichen Teil des städtischen Grundstücks (Flurstück 294) sollen ausschließlich Geschosswohnungen gebaut werden. Entsprechend der Bereitstellung von öffentlichen Mitteln ist Ziel der Planung, einen gewissen Anteil sozial geförderter Wohnungen zu errichten.

Das Grundstück Weißer Straße 2 (Flurstück 217) soll ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und im Zuge der Planung ein neues Baufeld geschaffen werden, mit dem Ziel einer durchgängig straßenseitigen Bebauung entlang der Weißer Straße.

Die süd-östlich angrenzende Spielplatzfläche soll erhalten werden und mit der Festsetzung eines Gehrechts ein weiterer Zugang zum Spielplatz geschaffen werden.



#### 4.2 Städtebauliches Konzept

Im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes ist eine geschlossene Baustruktur in Form eines „Stadtkarrees“ in zwei bis viergeschossiger Bauweise vorgesehen. Die gewählte Bauform dient damit auch als Lärm- und Windschutz für die Freiflächen im Innenbereich.

Auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 249) östlich des Karrees ist ein weiteres Mehrfamilienwohnhaus als Solitär in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss geplant.

Auf dem Grundstück Weißer Straße 2 wird für den östlichen Teil des Grundstücks eine zweigeschossige Baumöglichkeit in einer Größe von ca. 12,0 m x 12,0 m ausgewiesen und auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Das Bestandsgebäude wird durch die Festsetzung eines Baufensters gesichert. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dabei der tatsächlich vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Die viergeschossige Bebauung beschränkt sich auf den nordwestlichen Teil des „Karrees“. Zur bestehenden Wohnbebauung an der Elisabethstraße und der Bergerstraße verringert sich die Geschosshöhe auf zwei bzw. drei Geschosse, um ein Einfügen in die Nachbarbebauung zu gewährleisten. Im Eckbereich der Bergerstraße mit der Weißer Straße wird durch eine turmartig angelegte Bauform, die geringfügig die angrenzende viergeschossige Bebauung übersteigt, ein zusätzlicher städtebaulicher Akzent gesetzt.

Die KFZ-Einstellplätze für die künftigen Bewohner des Karrees und des östlich davon geplanten Mehrfamilienhauses sind innerhalb von Tiefgaragen unterhalb der Bebauung und deren Freiflächen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt an zentraler Stelle von der Weißer Straße. Die Zufahrt zum geplanten Gebäude auf dem Flurstück 217 ist unmittelbar von der Weißer Straße aus geplant. Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Bereich der Weißer Straße ca. 25 Besucherparkplätze anzulegen.

### **5. PLANINHALT**

#### 5.1 Art der Nutzung

Gemäß den Zielen der Planung an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für eine Wohnbebauung zu schaffen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

**nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit der vorgenannten

Nutzungen gefährdet. Bei der geplanten Bebauungsstruktur sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen. Alle drei Nutzungen können eine Nutzungsintensität im Wohngebiet erzeugen, die sich mit der beabsichtigten städtebaulichen Qualität nicht verträgt und an diesem Standort auch nicht gewünscht ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Neubebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossezahlen (II - IV) sowie durch die Höhenlage der Gebäude bestimmt.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% der Grundfläche zuzulassen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert durch die vorgenannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sup>2</sup> darf danach die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überschritten werden.

Aufgrund der für die Geschosswohnungen geplanten Tiefgaragen wird die zulässige Grundfläche deutlich überschritten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daher für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> festgesetzt, dass die GRZ 0,4 ausnahmsweise bis 0,8 zugunsten ausschließlich von Tiefgaragen überschritten werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zum Ausgleich der großflächigen Inanspruchnahme durch die Tiefgaragen werden die Dächer über den Tiefgaragen begrünt und in die Freiraumgestaltung mit einbezogen.

Die Überschreitung der GRZ zugunsten von Tiefgaragen wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar gehalten, da hierdurch ansonsten große erforderliche oberirdische Stellplatzanlagen vermieden werden. Gleichzeitig wird in Verbindung mit der geplanten Begrünung des Innenhofes bzw. der Tiefgaragendächer Raum für die Allgemeinheit gewonnen, der begrünt und attraktiv gestaltet werden kann.

Damit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, wird

die Inanspruchnahme für die Tiefgaragen und die damit verbundene Überschreitung der Grundflächenzahl als städtebaulicher Grund bewertet, der diese Maßnahme rechtfertigt.

#### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiet von 1,2 zugelassen. Die innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 geplante Bebauung ist in zwei- bis viergeschossiger Bauweise vorgesehen. Mit der Zulässigkeit der in der BauNVO aufgeführten Obergrenze sollen die Voraussetzungen an dem Standort geschaffen werden, die Bebauung mit den beabsichtigten Geschossen und Gebäudehöhen realisieren zu können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Bebauung (Weißer Straße 2 und 6) maximal zwei Geschosse mit einer GFZ von 0,8 fest. Die festgesetzte Obergrenze ist ausreichend bemessen, um die Zielsetzung für den Standort planungsrechtlich abzusichern.

#### 5.2.3 Geschosse

##### Allgemeines Wohngebiet WA<sup>1</sup>

Die Bebauung des „Stadtkarrees“ ist überwiegend in drei- und viergeschossiger Bauweise geplant. Die viergeschossige Bebauung beschränkt sich auf den nordwestlichen Teil des „Karrees“. Zur bestehenden Wohnbebauung an der Elisabethstraße und der Bergerstraße verringert sich die Geschosshöhe auf zwei bzw. drei Geschosse, um ein Einfügen in die Nachbarbebauung zu gewährleisten. Im Eckbereich der Bergerstraße mit der Weißer Straße wird durch eine turmartig angelegte Bauform, die geringfügig die angrenzende viergeschossige Bebauung übersteigt, ein zusätzlicher städtebaulicher Akzent gesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet WA<sup>2</sup>

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sup>2</sup> ist ein weiteres Mehrfamilienwohnhaus als Solitär in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss geplant. Sie ist im Vergleich zur bis zu viergeschossigen Bauweise des Stadtkarrees um ein Geschoss verringert, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung zu sichern.

##### Allgemeines Wohngebiet WA<sup>3</sup>

Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes – WA<sup>3</sup> befindliche Flurstück Weißer Straße 2 ist in Teilen bereits bebaut. Die verbleibende Grundstücksfläche ist jedoch so groß, dass eine weitere Baufläche ausgewiesen werden kann. Das Maß der Bebauung orientiert sich am Nachbargebäude Weißer Straße 6. Die Geschosshöhe wird auf maximal zwei Geschosse beschränkt.

#### 5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

##### a) Unterer Bezugspunkt

In den Textlichen Festsetzungen Ziff. A 4.1 und A 4.2 ist der Untere Bezugspunkt für die Höhenbestimmung der geplanten Bebauung definiert. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG).

Abweichend von dieser Höhe darf die Oberkante Fertigfußboden um bis zu 0,5 m über und unterhalb der Unteren Bezugshöhe liegen.

Mit den zulässigen Abweichungen sollen unnötige Härten vermieden werden und zugleich auch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Gebäude gegenüber den vorgelagerten Verkehrsflächen geringfügig anheben bzw. bei einer Unterschreitung barrierefreie Zugänge anlegen zu können. Mit Rücksicht auf die geplanten Tiefgaragen verbleiben bei der Projektplanung für den Bereich des WA<sup>1</sup> mehr Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Eingangssituation und der Freiraumgestaltung in den Innenbereichen.

#### b) Gebäudehöhen

Das festgesetzte Maß für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist so gewählt, dass die angestrebte Wohnnutzung möglich wird. Die Geschoß- und Gebäudehöhen wurden jedoch auf die notwendigen Raumhöhen beschränkt. Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden. Ausnahmsweise können die zulässigen Gebäudehöhen für technischen Anlagen überschritten werden, soweit diese um das 1,5 fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

Mit der Definition der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebädekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen der Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

#### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung des ehemaligen Schlachthofgeländes ist bis auf zwei Durchlässe in geschlossener Bauweise als sogen. „Stadtkarree“ vorgesehen. Durch die beiden L-förmig angelegten Gebäudeteile wird ein geschützter Innenhof geschaffen, der sowohl aus architektonischer Sicht als auch aus Lärm- und Windschutzgründen positiv zu bewerten ist.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht wird bei den geplanten Vorhaben kein Erfordernis gesehen, die Bauweise festzusetzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sup>3</sup> setzt der Bebauungsplan jeweils für das vorhandene und das geplante Gebäude „Einzelhaus“ fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen abgegrenzt. Lediglich an der Bergerstraße und dem Eckbereich der Bergerstraße mit der Weißer Straße sind im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Bauflucht der südlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortgeführt wird.

In den Textlichen Festsetzungen ist für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> festgesetzt, dass die obersten Geschosse zwingend gegenüber dem jeweilig darunterliegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,0 m zurückspringen.

Ausgenommen von dieser Regelung ist die oberste Baufläche im Eckbereich der Bergerstraße mit der Weißer Straße (IV\*).

Die Regelung wurde aufgenommen, da die Baugrenzen in den darunterliegenden Geschossen auch unterschritten werden dürfen. Das abgestrebte Ziel der Planung, dass das jeweils oberste Geschoss von der Fassadenkante zurückspringen muss,

würde damit verfehlt. Für die mit IV\* festgesetzte Teilfläche gilt die Regelung nicht, da hier eine städtebaulicher Akzent durch eine turmartige Bebauung entstehen soll.

Die Planung orientiert sich bei den Abgrenzungen für die Mehrfamilienhäuser an den erforderlichen Größen im Mehrfamilienhausbau. Die festgesetzten Bautiefen von 16,0 m berücksichtigen bereits die Flächen für Balkone und Wintergärten o.ä. Darüber hinausgehende Überschreitungen werden nicht zugelassen.

#### 5.4 Nebenanlagen

Nach den Textlichen Festsetzungen Ziffer 5.1 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von je 7,5 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Beschränkung der Flächengröße dient zum Schutz des Freiraumes und der nachbarschaftlichen Verträglichkeit. Die Fläche ist dennoch ausreichend groß bemessen, um z.B. Überdachungen oder Gartenhäuschen zum Unterstellen von Gartenmöbeln oder von Fahrrädern zu ermöglichen.

#### 5.5 Verkehr

##### 5.5.1 Erschließung Plangebiet und Flächen für ruhenden Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Weißer Straße, im Westen von der Bergerstraße begrenzt. Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> (ehem. Schlachthofgrundstück) und WA<sup>3</sup> (Flurstück 217) ist über die tangierenden Straßen bereits sichergestellt.

Bei der Weißer Straße handelt es sich um eine ruhige Anliegerstraße, die im Osten als Sackgasse endet (herausnehmbarer Poller) und nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für Radfahrer und Fußgänger durchlässig ist.

Der vorhandene Straßenraum weist einen sehr breiten Ausbau auf, sodass neben der Fahrbahn und den Gehwegen noch 25 oberirdische Besucherparkplätze angelegt werden können. Dies führt zu einer Veränderung des Straßenquerschnitts. Geplant ist zudem die Verengung des Kreuzungsbereichs der Weißer Straße, um so eine bessere Einsehbarkeit zu erhalten. Der Bebauungsplan setzt nur die äußeren Grenzen der Verkehrsflächen fest. Die innere Aufteilung der Verkehrsanlagen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die fußläufige Erschließung ist für die geplanten Wohnungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA<sup>1</sup> unmittelbar von den angrenzenden Straßen sowie über den Innenhof möglich. Die geplante Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sup>2</sup> soll über eine Fußwegeverbindung (Gehrecht) von der Weißer Straße aus erschlossen werden. Das Gehrecht wird bis zur nördlichen Grenze des vorhandenen Kinderspielplatzes weitergeführt. Hiermit soll den Kindern der zukünftigen Neubewohner ein kurzer und verkehrssicherer Zugang zum Spielplatz angeboten werden (s. hierzu weitere Ausführungen unter der Ziffer 5.6 und 5.7).

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind für die künftigen Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> innerhalb von Tiefgaragen im Bereich des

Plangebietes geplant. Die Ein- und Ausfahrt ist an zentraler Stelle von der Weißer Straße vorgesehen. Östlich der Tiefgaragenzufahrt wurde die geplante Bebauung soweit zurückgenommen, dass im Notfall an dieser Stelle die Feuerwehr mit Löschfahrzeugen von der Weißer Straße aus in den Innenhof einfahren kann.

Die geplante Bebauung entlang der Bergerstraße wurde von der südlichen Plangebietsgrenze an der schmalsten Stelle um 3,0 m abgerückt. Hierdurch besteht im Notfall (z.B. bei Feuer) für die Bewohner die Möglichkeit über den Innenhof auf kurzem Weg die Bergerstraße zu erreichen.

#### 5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Untersuchungsgebiet über die Haltestellen „Telekom“ im Norden und „Bergerstraße“ im Süden bedient.

An der Haltestelle „Telekom“ verkehrt die Stadtbuslinie 703; an der Haltestelle „Bergerstraße“ auf der Rheinstraße fahren die Linien 703 und 930. Die Buslinien verkehren jeweils über den Verknüpfungspunkt Bahnhof zur Brühler Innenstadt im Stundentakt.

#### 5.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Im Südosten des Plangebietes befindet sich der im Jahr 2013 neu gestaltete Kinderspielplatz mit dem Zugang von der Elisabethstraße. Der Spielplatz soll an dem Standort unverändert erhalten bleiben. Mit der Einbeziehung der Spielplatzfläche in das Plangebiet und der Festsetzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird dieser Bereich entsprechend seiner Nutzung planungsrechtlich gesichert. Über die Festsetzung eines Gehrechts wird zudem eine öffentliche Zuwegung von der Weißer Straße durch das Gebiet zu dem Spielplatz geschaffen. Der Zugang zum Spielplatz soll, wie auch von der Elisabethstraße, mit einer Pforte versehen werden, die ein Abschließen des Spielplatzes ermöglicht.

#### 5.7 Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

Von der Weißer Straße aus ist eine Fußwegeverbindung zur nördlichen Grenze des Kinderspielplatzes an der Elisabethstraße vorgesehen. Die Flächen sollen jedoch in privatem Besitz verbleiben, sodass der Bebauungsplan für die Wegeverbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festsetzt.

Die fußläufige Erschließung des Spielplatzes findet derzeit ausschließlich von der Elisabethstraße statt. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Geschosswohnungen mit ca. 125 Wohneinheiten bietet sich der Zugang von Norden an. Bei den künftigen Neubewohnern werden auch junge Familien erwartet. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes wäre für die Kinder aus dem Plangebiet auf kurzem und verkehrssicherem Weg möglich.

#### 5.8 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden verschiedene Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Entsiegelung der Flächen und zu-

gleich zu einer Verbesserung der ökologischen Qualität in diesem Bereich beitragen sollen.

Im Bereich der Besucherparkplätze an der Weißer Straße sind entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan 7 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> je Baum mit einem Wurzelraum von 12 m<sup>2</sup> herzustellen und mit Bodendeckern / Stauden zu bepflanzen. Hierdurch wird eine Durchgrünung des Straßenraumes angestrebt.

Die innenliegenden Flächen des geplanten „Stadtkarrees“ sollen zum einen als städtischer Platz mit gepflasterten Spiel- und Sitzmöglichkeiten angelegt werden. Zugleich wird auch hier ein relativ großer Anteil an unbefestigten Flächen angestrebt. Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Tiefgaragen zu übererden. Der befestigte Anteil darf maximal 30% der nicht nichtüberbauten Garagenflächen betragen. Auf den nicht befestigten Flächen sind 80 m<sup>2</sup> mit Bodensubstrat anzuhügeln und flächig mit einheimischen Sträuchern zu begrünen.

Die konkrete Ausgestaltung des Innenhofes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freianlagen.

## 5.9 Energie / Ver- und Entsorgung

### 5.9.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Telefon, Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

### 5.9.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung soll wie bisher der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

Im Vorfeld der Planung sind zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens zwei Versickerungsversuche (SNOUSSI, Baugrunduntersuchung, März 2016) durchgeführt worden. Wie die Versickerungsversuche gezeigt haben, sind die Sandschichten als mäßig gut durchlässig einzustufen und grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Das Plangebiet wird zwar nicht erstmalig bebaut, dennoch ist es Ziel das Niederschlagswasser vor Ort gemäß den Vorschriften § 44 Landeswassergesetz (LWG) zu versickern. In den textlichen Festsetzungen ist unter der Ziffer A 6. die Verpflichtung zur örtlichen Versickerung bzw. Verrieselung aufgenommen.

### 5.10 Besonnung und Belichtung – Auswirkungen auf das Gebäude Weißer Straße 2

Zur Überprüfung der Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung des Gebäudes Weißer Straße 2 ist von dem Solarbüro Dr. GORETZKI ein Gutachten erstellt worden (April 2017).

Durch die Untersuchung soll geklärt werden, ob durch den Bebauungsplan-Entwurf 04.14 „Bergerstraße / Weißer Straße“ die Tageslichtbeleuchtung des Gebäudes Weißer Straße 2 auf dem Flurstück 217 beeinträchtigt wird.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wird festgestellt, dass Bau- oder planungsrechtliche Anforderungen, welche „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ hinsichtlich natürlicher Belichtung oder Besonnung konkretisieren, nicht erkennbar sind.

In den Wintermonaten ist eine Vollverschattung der Fenster der Westfassade zu erwarten. Im Winterhalbjahr verkürzt sich die Besonnungsdauer der Westfenster ebenfalls deutlich, je nach Fensterabschnitt zwischen 73% und 95%. Im Sommerhalbjahr ist dagegen keine relevante Veränderung der Besonnungsdauer zu erwarten, die geringfügige Verlängerung im April/August ist auf entfallende Bäume zurückzuführen. Die Verkürzung der Besonnungsdauer ist jedoch bezüglich der geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit einer ausreichenden Belichtung mit Tageslicht von nur untergeordneter Bedeutung.

Als „ausreichende Besonnung“ gilt nach DIN 5034-1 eine zumindest einstündige Besonnungsdauer am 17. Januar und eine zumindest vierstündige Besonnungsdauer zur Tag-/Nachtgleiche am 23. September für zumindest einen Aufenthaltsraum der Wohnung in Fenstermitte an einem klaren Tag.

Während sowohl vor als auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zur Tag-/Nachtgleiche eine vierstündige Besonnungsdauer übertroffen wird, unterschreitet die Besonnungsdauer am 17. Januar nach Umsetzung des Bebauungsplans die für eine „ausreichende Besonnungsdauer“ erforderliche einstündige Besonnungsdauer.

Im Hinblick auf eine zukünftig mögliche Wohnnutzung des Gebäudes Weißer Straße 2 empfiehlt der Gutachter die Gesamthöhe für die dreigeschossigen Gebäude von 10,5 m auf 10,0 m und für die viergeschossigen Gebäude von 14,5 m auf 12,7 m zu reduzieren. Hierdurch könnte sowohl die Verminderung der natürlichen Belichtung als auch die Besonnungsdauer günstig beeinflusst werden.

Für Dachaufbauten sollte eine Regelung getroffen werden, dass diese entsprechend der Höhe um das 1,5-fache gegenüber der Außenwand zurücktreten sollen.

Um auch am Stichtag 17. Januar eine ausreichende Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 von mehr als einer Stunde zu erreichen, ist eine Abstufung der Höhenentwicklung des südwestlich vor dem Gebäude Weißer Straße 2 geplanten Gebäudes erforderlich.

Den Anregungen des Gutachters wird in der Planung gefolgt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden für die dreigeschossigen Gebäude auf 10,0 m und für die viergeschossigen Gebäude auf 12,7 m reduziert.



Für den südwestlich des Gebäudes Weißer Straße 2 geplanten Gebäudetrakt wurden die Geschosßzahlen und Rücksprünge in den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den Empfehlungen des Gutachters übernommen.

Des Weiteren wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die technischen Aufbauten allseitig von den Gebäudeaußenkanten um das 1,5-fache der Höhe zurücktreten müssen.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### 6.1 Städtebau / Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes neu geordnet. Die ehemaligen Betriebsflächen des „Schlachthofes“ sowie die östlich daran angrenzenden, ehemals genutzten Schrebergärten werden einer Wohnnutzung zugeführt. Die Wohnnutzung wird den überwiegenden Teil der Nutzungen an dem Standort einnehmen. Darüber hinaus sind aber auch Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, z.B. die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störendes Handwerk, zulässig.

Auf dem Flurstück 217 wird die Bebauung des Bestandsgebäudes gesichert und ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Der südlich angrenzende, in 2013 neu ausgebaute, Spielplatz wird erhalten und in das Konzept integriert. Es ist eine fußläufige Anbindung in nördlicher Richtung zu der geplanten Wohnbebauung vorgesehen.

Der zurzeit mindergenutzte Bereich der ehemaligen Betriebsflächen des Schlachthofes wird durch die geplante Bebauung und Umnutzung insgesamt städtebaulich aufgewertet.

### 6.2 Verkehr

Im Vorfeld der Planaufstellung hat das Ingenieurbüro Runge IVP für den Standort eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und im September 2016 die Ergebnisse vorgelegt und im März 2017 eine ergänzende Untersuchung für den Prognosefall 2020 durchgeführt.

#### a) Ist-Zustand

Die Bergerstraße ist als Kreisstraße 7 gewidmet. Die K 7 verläuft zwischen der L 194 im Norden von Brühl und der L 183 im südlichen Stadtgebiet und bindet an die West-Ost-Achse der L 184 an. Sie erfüllt somit wesentliche Verbindungsfunktionen im Brühler Stadtgebiet und bildet gleichzeitig die Haupteinschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet Brühl-Ost. Während die Bergerstraße nördlich der Weißer Straße ausschließlich von gewerblichen Nutzungen angegrenzt wird, begrenzt südlich Wohnbebauung den Straßenraum bis zur Rheinstraße (L 184). In diesem Straßenabschnitt wird Schwerverkehr über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht ausgeschlossen. Bereits heute übernehmen somit die Lise-Meitner-Straße und die Wesselinger Straße teilweise Funktionen der Kreisstraße.

Die Weißer Straße bildet zwischen der Bergerstraße und der Wesselinger Straße eine Straßenspanne, die jedoch westlich der Einmündung Elisabethstraße durch Poller für den Kfz-Verkehr unterbrochen ist. Für Fußgänger- und Fahrradfahrer ist die Weißer Straße in beiden Richtungen geöffnet.

Die Bergerstraße wird im Abschnitt zwischen der Weißer Straße und der Rheinstraße hauptsächlich von Wohnbebauung begrenzt. Rund 6.400 Kfz/Tag bilden für die Wohnnutzung eine relativ hohe Belastung, die sich in Lärm- und Abgasimmissionen äußert. Auf der L 184 verkehren östlich der Wesselingener Straße 17.200 Kfz, im Abschnitt zwischen der Bergerstraße und der Wesselingener Straße 13.500 Kfz und westlich der Bergerstraße rund 11.000 Kfz/Tag.

Die Wesselingener Straße besitzt eine Belastung von bis zu 7.000 Kfz/Tag. Die Lise-Meitner-Straße befahren bis zu 7.500 Kfz/Tag.

Maßgebend für die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und die Qualität des Verkehrsablaufs ist die Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten zu den Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens. Als Hauptbewertungskriterium der Verkehrsqualität dient hier die mittlere Wartezeit.

Über den Kreisverkehrsplatz Bergerstraße / Lise-Meitner-Straße / Hedwig-Gries-Straße werden in der Spitzenstunde 1.114 Kfz abgewickelt. Zum Analysezeitpunkt besteht dennoch die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A. Die mittlere Wartezeit für die maßgebende Zufahrt Bergerstraße ist mit 6 Sekunden gering.

Die Weißer Straße wird zum Analysezeitpunkt nur von sehr wenigen Fahrzeugen befahren und bekommt erst nach Realisierung des Bebauungsplans Nr. 04.14 eine Verkehrsbedeutung. Die Einmündung in die Bergerstraße weist eine gute Qualität im Verkehrsablauf auf. Die mittlere Wartezeit für Linksabbieger auf der Weißer Straße beträgt 17 Sekunden.

#### b) Prognose ohne Verlagerung der K 7

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde von Behörden und aus der Öffentlichkeit die Frage gestellt, wie sich die verkehrliche Situation ohne die K 7n darstellt. Der Gutachter hat daraufhin im März 2017 eine ergänzende Untersuchung für den Prognosefall 2020 mit den kurzfristigen benachbarten Entwicklungen und dem Analysestraßennetz durchgeführt.

Der Prognosefall 2020 beinhaltet im Detail:

- Die Umlegung der Verkehrserzeugung auf das vorhandene Straßennetz,
- die bestehende DHL-Zustellbasis an der Sürther Straße,
- den Neubau eines Islamischen Gemeindezentrums an der Bergerstraße,
- das Bebauungsplangebiet 04.08 westlich der Bergerstraße sowie
- eine Nachfolgenutzung des Gartenmarktes an der Lise-Meitner-Straße.

Nach Auswertung der Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufs stellen die Gutachter fest, dass sowohl der Kreisverkehrsplatz Bergerstraße / Lise-Meitner-Straße / Hedwig-Gries-Straße als auch die Einmündung Bergerstraße / Weißer Straße im Prognosefall 2020 (sehr) gute Verkehrsqualitäten aufweisen. Es ist und an diesen Knotenpunkten mit keinerlei Problemen zu rechnen.

Der lichtsinalgeregeltete Knotenpunkt Rheinstraße / Bergerstraße / Otto-Wels-Straße besitzt im Prognosefall 2020 rechnerisch eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C). Jedoch treten bereits in der Analyse in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit Probleme auf der Bergerstraße auf. Die Knotenpunktzufahrt ist auf einer Länge von ca. 40 Meter zweistreifig. Schon im Mischfahrstreifen treten längere Rückstauungen auf, sodass Linksabbieger ihren Abbiegestreifen nicht erreichen. Dadurch verlängern

sich zum einen der Rückstau und zum anderen die tatsächlichen mittleren Wartezeiten auf der Bergerstraße. Diese Probleme treten selbstverständlich ebenfalls im Prognosefall 2020 auf. Jedoch hat das vorgesehene Bebauungsplangebiet auf diese Problematik keinen negativen Einfluss. Die rechnerische mittlere Wartezeit erhöht sich im Prognose-Mitfall im Vergleich zum Prognose-Nullfall um 0,2 Sekunden und der Rückstau verlängert sich um 2 Meter (< 0,5 Pkw). Diese Unterschiede können als marginal bezeichnet werden.

Bereits für den Analysefall 2012 wurde festgestellt, dass die Bergerstraße mit rund 6.400 Kfz/Tag als Kreisstraße nur relativ gering befahren wird. Durch die Enge des Straßenraums im südlichen Abschnitt entstehen in den Verkehrsspitzenzeiten durch die Brems- und Anfahrvorgänge jedoch erhöhte Belastungen. Langfristig, mit der Vollaussnutzung aller Potentialflächen im Gewerbegebiet Brühl-Ost, zeigt der Knotenpunkt Rheinstraße / Bergerstraße nur noch Qualitätsstufe E mit einem rechnerischen Rückstau von 150 Metern (vgl. *Runge + Kuchler; Verkehrsuntersuchung Brühl-Ost, 2012*). Daraus wird die Notwendigkeit einer Entlastung durch die K 7n abgeleitet. Die zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Bebauungsplan 04.14 führen, wie die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, nicht zu deutlich erhöhten Verkehrsproblemen. Die Verkehrsmenge bewegt sich weiterhin auf einem weitgehend verträglichen Niveau.

c) Prognose mit Berücksichtigung der Verlagerung der K 7

Grundlage der Untersuchung sind unter anderem die in Brühl-Ost geplanten verkehrlichen Veränderungen. Vom Rhein-Erft-Kreis und der Stadt Brühl wird ein Straßentausch angestrebt: Danach wird die Bergerstraße zwischen Lise-Meitner-Straße und Rheinstraße zur Gemeindestraße abgestuft und der Straßenzug Wesselingener Straße/ Lise-Meitner-Straße zur Kreisstraße K 7 hochgestuft. Geändert werden soll auch die Verknüpfung mit der L 184 und der südlichen K 7, Otto-Wels-Straße, durch einen Straßenneubau und einen neuen Knotenpunkt.

Das Verkehrskonzept für Brühl-Ost sieht vor, dass die südliche Bergerstraße zum Bestandteil einer Tempo 30-Zone wird. Die Anbindung an die L 184 bleibt nur eingeschränkt erhalten, um den gewerblichen Verkehr auf die neue K 7, Wesselingener Straße, zu verlagern. Zukünftig wird nur eine Zufahrt als Rechtsabbieger von der östlichen Rheinstraße und eine Ausfahrt als Rechtsabbieger in Richtung Innenstadt möglich sein. Linksabbiegevorgänge werden ausgeschlossen.

Entsprechende Gespräche haben inzwischen (auch mit dem Landesbetrieb Straßen NRW) stattgefunden. Planerische Voruntersuchungen zum Knoten L 184 / K 7 liegen ebenfalls vor. Die Realisierung des Bebauungsplans ist allerdings von diesen Planungen unabhängig.

Während mittelfristig eine deutliche Abnahme des Kfz-Verkehrs auf der südlichen Bergerstraße zu verzeichnen sein wird, steigt die Verkehrsstärke entsprechend auf der Lise-Meitner-Straße und der Wesselingener Straße. Das Verkehrskonzept des Straßentausches zwischen dem Rhein-Erft-Kreis und der Stadt Brühl berücksichtigt damit die hohe Empfindlichkeit der südlichen Bergerstraße gegenüber dem Kfz-Verkehr. Das Wohngebiet wird geschützt.

Durch den Flächentausch wird die südliche Bergerstraße entlastet. Es verbleiben noch rund 1.400 Kfz/ Tag.

Dafür wird die Wesselingener Straße zusätzlich von fast 6.000 Kfz/Tag befahren, sodass bis zu 13.000 Kfz/Tag erwartet werden.

Die Lise-Meitner-Straße wird folglich ebenfalls stärker belastet. Der prognostizierte Tagesverkehr der Lise-Meitner-Straße liegt im Prognosefall bei bis zu 11.000 Kfz/Tag. Die Verkehrsprognose für den Bebauungsplan 04.14 berücksichtigt einen „Prognosefall 2025“, der auf das umfassende Verkehrsgutachten für Brühl-Ost aus dem Jahr 2012 (Runge+Küchler) aufbaut und alle denkbaren Entwicklungen im Brühler Osten beinhaltet. Es wird die planerische Entwicklung von 45 Hektar (incl. Moschee und Dachdecker) in ihrem zukünftigen Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Danach weist der Kreisverkehrsplatz Bergerstraße / Lise-Meitner-Straße / Hedwig-Gries-Straße im Prognosefall 2025 weiterhin die sehr gute Qualitätsstufe A auf. Trotz einer Verkehrszunahme um fast 200 Kfz/h gegenüber dem Analysefall liegt die mittlere Wartezeit in der maßgebenden Zufahrt Bergerstraße Nord bei 9 Sekunden und somit in Stufe A.

Die gute Qualität im Verkehrsablauf (QSV B) der Einmündung Bergerstraße / Weißer Straße bleibt auch im Prognosefall 2025 erhalten.

Die mittlere Wartezeit für Linksabbieger auf der Weißer Straße verringert sich durch die geringere Verkehrsmenge auf der Bergerstraße auf 12 Sekunden.

### 6.3 Belange von Natur und Landschaft

#### 6.3.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

#### 6.3.2 Anforderungen an die Belange von Natur und Landschaft im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Da es sich um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Die Altlastenuntersuchung hat keine Hinweise auf belastete Böden ergeben.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
- Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelbruten und der Zwergfledermaus und zur Vermeidung von baubedingten Störungen im Nahbereich der Brutkolonie des Haussperlings ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
- Unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen (Dämmung der Außenwände, Dächer und Fenster) steht die Planung im Einklang mit den geltenden Vorschriften.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 6.4 Immissionsschutz

Der Planungsraum wird von Verkehrslärm der Bergerstraße sowie durch Gewerbelärm von der nördlich des Plangebietes gelegenen Autowaschanlage belastet.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde daher für den Standort eine schalltechnische Untersuchung (ACCON, Februar 2017) durchgeführt. Nachfolgend sind die Ergebnisse zu den Themen „Verkehrs- und Gewerbelärm“ dargelegt.

##### 6.4.1 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden nur im westlichen Bereich im Einwirkungsbereich der Bergerstraße um ca. 2-6 dB(A) überschritten. Auf den zur Straße abgewandten Seiten ist mit deutlich geringeren Immissionspegeln durch den Straßenverkehr zu rechnen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Fenstern und Fenstertüren von Schlafräumen ab dem Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

##### 6.4.2 Gewerbelärm

###### Festlegung von Emissionskontingenten

Für das gesamte Gebiet Brühl-Ost wurden die zulässigen Geräuschemissionen durch die Berechnung maximal zulässiger Emissionskontingente geregelt. Die Einhaltung der zulässigen Immissionspegel ist dadurch im Plangebiet gewährleistet, wenn die Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend diesen Vorgaben erfolgt. Konflikte im Plangebiet können sicher ausgeschlossen werden.

###### Geräuschemissionen durch die Autowaschstraße

Bei Messungen im Juli 2016 wurden hohe Schallemissionen durch die Ausblasöffnung der Staubsaugeranlage festgestellt. Ursächlich hierfür war eine Ablufführung

ohne Schalldämpfer sowie eine Beschädigung des Aggregats. Zwischenzeitlich wurde ein wirksamer Schalldämpfer nachgerüstet sowie der Schaden behoben. Durch diese Maßnahmen tritt die Staubsaugeranlage akustisch nur noch untergeordnet in Erscheinung.

#### Zusammenfassung

Die Gewerbelärmimmissionen unterschreiten in allen Fällen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags. Nachts treten keine relevanten Geräuschimmissionen auf.

#### 6.5 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen. Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, September 2016) gefolgt worden. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Betrachtungsraum vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Die Anforderungen zum Artenschutz zur Vermeidung von baubedingten Störungen im Nahbereich der Brutkolonie des Haussperlings sowie die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Vogelarten Waldkauz und Waldohreule wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgenommen.

Durch die zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten auf die Zeit außerhalb der potentiellen Quartiersnutzung wird auch für die im Plangebiet nachgewiesene Zwergfledermaus das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten vermieden.

#### 6.6 Denkmalpflege

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat der Stadt Brühl mit Schreiben vom 10. Januar 2017 mitgeteilt, dass dem ehemaligen Schlachthof an der Bergerstraße seitens der Denkmalbehörde kein Denkmalwert zugesprochen wird. Ebenso sind durch die Planaufstellung keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

## **7. PLANUNGALTERNATIVEN**

Im Rahmenplankonzept Brühl-Ost ist die Fläche als eine der wenigen Wohnbaupotentialflächen benannt. Die Planung entspricht den Zielen des Rahmenplankonzepts und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung der angrenzenden Wohnbebauung dar und definiert die Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe entlang der Weißer Straße.

Bei einer sogen. Nulllösung würde der derzeitige Zustand verbleiben. Die derzeitige Nutzung entspricht jedoch nicht den Zielen der Planung für den Standort. Alternativ wäre die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben möglich. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung würde die Nutzung jedoch stark eingeschränkt werden müssen.

## **8. REALISIERUNG DER PLANUNG; KOSTEN**

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Eventuell anfallende Kosten für die Umgestaltung der Weißer Straße werden durch den Investor übernommen.

Dem Bebauungsplan 04.14 "Bergerstraße / Weißer Straße" liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Baugrunduntersuchung (07.03.2016), Snoussi, Ingenieure, Duisburg
- Altlastentechnische Untersuchung (07.03.2016), Snoussi, Ingenieure, Duisburg
- Artenschutzrechtliche Prüfung (02.09.2016), Kölner Büro für Faunistik, Köln
- Schalltechnische Untersuchung (17.02.2017), ACCON, Köln
- Verkehrsuntersuchung (Juni 2016 und März 2017), Runge IVP, Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Düsseldorf
- Besonnungsgutachten (13.04.2017), Solarbüro Goretzki, Stuttgart

## **9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW)**

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, wurden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele in der Planzeichnung die zulässigen Dachformen vorgegeben.

### 1. Dachformen und Dachneigungen

Für die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> geplanten Geschosswohnungen werden insgesamt Flachdächer vorgeschrieben. In der Planzeichnung ist in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen als zulässige Dachform das Flachdach (FD) zwingend vorgegeben.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das Allgemeine Wohngebiet WA<sup>3</sup>. Hier wurden für das bestehende und für das neu geplante Einzelhaus entsprechend der bereits vorhandenen Dachform das Satteldach (SD) mit Dachneigungen von 35° bis 45° vorgeschrieben.

### 2. Vorgarteneinfriedungen

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen wenigstens zum Teil in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu 1,0 m über Verkehrsfläche soll die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

### 3. Hausgarteneinfriedungen

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll.

### 4. Sichtschutz

Die Zulässigkeit eines Sichtschutzes zwischen den privaten Terrassen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände soll vor ungebetene Einblicke schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt.

Die Zulässigkeit von 2,0 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 24.05.2017  
La Città Stadtplanung