



Beschluss

aus der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl am 05.07.2017

Öffentliche Sitzung

3. **Bebauungsplan 05.01 Teilbereich B 'Unter dem Dorf'** **- Aufstellungsbeschluss -**

245/2017

Ausschussvorsitzender Herr Klug begrüßt Herr Scholle und gibt das Wort an Herrn Kaiser.

Herr Kaiser weist auf die vorab verteilten Blätter hin, sowie auf den korrekten und korrigierten Planungsumgriff. Es handele sich lediglich um ein kleines Flurstück, welches den Planungsumfang ergänzt.

Herr Scholle trägt vor.

Ratsherr Pütz fragt, wie viele Geschosse bei den Mehrfamilienhäusern gebaut werden sollen.

Herr Scholle antwortet, dass dies noch nicht endgültig festgelegt sei, man aber vermutlich mit drei Nutzungsebenen arbeiten werde.

Ausschussvorsitzender Klug erläutert, dass es sich bei drei Nutzungsebenen um zwei Geschosse plus Staffelgeschoss handele.

Ratsherr Pütz stellt die Platzierung des Spiel-/Quartiersplatzes in Frage. Die Platzierung erschiene durch die Bahn für die Kinder zu gefährlich.

Herr Scholle erläutert, dass es eine Lärmschutzwand geben werde, die in etwa 2-3m hoch sei. Hier gebe es Systeme die komplett begrünt werden können, die genug Schutz generieren.

Ratsherr Pütz fragt, da der Hornsgarten als Fahrradstraße ausgelegt sei, ob die Verkehrsführung diesbezüglich berücksichtigt worden sei.

Herr Scholle weist auf das Verkehrsgutachten hin. Es wurden Zählungen vorgenommen und Prognosen erstellt, welche die neue Planung berücksichtigen. Diese Prognosen stellen dar, dass keine Gefahr von einem höheren Verkehrsaufkommen ausginge.

Herr Kaiser ergänzt, dass das Verkehrsgutachten die grundsätzliche Durchführbarkeit des Konzepts belegt.

Ratsherr Venghaus betont, dass eine Lärmschutzwand gegenüber den Bahnlinien unabdingbar sei. Weiterhin fragt er, da die Autobahn sehr nah an dem Gebiet sei, ob diesbezüglich die Lärmbelastung untersucht wurde. Zuletzt stellt Ratsherr **Venghaus** die Frage, ob die Straßenführung zum Hornsgarten geschlossen ist, oder ob eine Öffnung geplant ist.

Herr Scholle erläutert, dass die Straßenführung geschlossen sei und komplett auf den Hornsgarten zuläuft. An zwei Stellen solle es keine Durchfahrt für Straßenverkehr geben.

Durch die Errichtung von Pollern können an diesen Stellen jedoch Rettungswagen, sowie Feuerwehr- und Müllfahrzeuge verkehren.

Ratsherr Venghaus weist darauf hin, dass es genug Kindergärten in Schwadorf gebe. Im Brühler Süden sei eine Betrachtung der Schulentwicklung interessant. Man habe weitere Baugebiete in diesem Bereich. Weiterhin merkt er an, dass eine Beleuchtung am Ende des Hornsgarten fehle. Eine durchgehende Beleuchtung, auch im Winter, bis zum Hornsgarten sei sehr wichtig.

Herr Scholle erwähnt, dass ein Lärmgutachten zwingend vorhanden sein müsse wenn man ein neues Baugebiet entwickelt und das ein Baugebiet nur entstehe, wenn die Lärmbelastungen in diesem Bereich mit einer Wohnnutzung verträglich seien.

Ratsherr Weitz stellt die Frage, ob es einen Mindestabstand zur Autobahn gebe, oder ob es nur um den vor Ort gemessenen Lärm gehe.

Herr Scholle antwortet, dass es um die gemessenen Lärmwerte im Gebiet gehe.

Ratsherr vom Hagen stellt die Frage, ob das vorgestellte Konzept im Einklang mit der Wohnraumbedarfsanalyse stehe.

Herr Scholle bestätigt dies.

Ratsherr vom Hagen bittet um Einsicht in die Wohnraumbedarfsanalyse. Weiterhin stellt er die Frage, ob die Wohnungen sozialverträglich genutzt werden, oder ob die Mieten im Bereich der für Neubaugebiete üblichen Preise liegen.

Dezernent Schiffer weist auf die Diskussion aus dem letzten Ausschuss hin und erläutert, dass es der Verwaltung nicht obliegt, dem Vorhabenträger vorzuschreiben, in einem bestimmten Umfang sozialverträgliche Mieten im Wohnungsbau herzustellen. Im Bebauungsplan sei es lediglich möglich einzelne Flächen festzulegen. Bei städtebaulichen Verträgen sei diese Möglichkeit gegeben. Soweit die Stadt Brühl kein Eigentümer sei, können auch keine Festlegungen zu sozialverträglichen Aspekten gemacht werden.

Ratsherr vom Hagen entgegnet, dass er als Ratsmitglied keinem Bebauungsplan zustimmen müsse, falls die Inhalte nicht den politischen Zielsetzungen seiner Fraktion entsprechen.

Ratsherr Weber fragt, ob es eine Begründung für die nachträgliche Planumfangsausdehnung gebe. Er merkt an, dass die daraus resultierende östliche Freifläche, einer Überplanung bedarf. Die Aufnahme des zusätzlichen Flurstücks sei nicht nachvollziehbar. Weiterhin erkundigt sich **Ratsherr Weber** nach der Stellplatzsituation im öffentlichen Raum und ob die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen ausgestattet seien.

Herr Scholle antwortet, dass ca. ein öffentlicher Stellplatz pro vier Wohneinheiten geplant sei, weist aber darauf hin, dass noch Spielraum für mehr Stellplätze im öffentlichen Raum bestehe. Für die privaten Stellplätze seien jeweils ein bis zwei pro Wohneinheit geplant. Dazu gezählt wurden jedoch ebenso die Plätze vor den Carports und Garagen.

Fachbereichsleiter Lamberty erläutert, dass baurechtlich die Zufahrt zur Garage kein Stellplatz darstelle. Stelle man zwei Wohneinheiten pro Grundstück dar, brauche man einen unabhängig anfahrbaren Stellplatz. Das zusätzliche Flurstück sei als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Jedoch stelle sich dieses Flurstück auch als Suchraum für weitere Wohnbauflächen im Zuge des Flächennutzungsplans dar. Außerdem räumt **Herr Lamberty** ein, dass es sich bei der ursprünglichen Darstellung um eine fehlerhafte handle und dass das Flurstück deswegen nachträglich hinzugefügt wurde.

Ausschussvorsitzender Klug bittet die Verwaltung frühzeitig in Schwadorf tätig zu werden und verweist auf die Planung des Kindergartens.

Ratsherr vom Hagen weist darauf hin, dass das fehlende Flurstück im Beschlussentwurf noch ergänzt werden muss.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Aufstellung des Bebauungsplans 05.01 Teilbereich B „Unter dem Dorf“.

Plangebiet liegt in der Gemarkung Schwadorf, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 630, 68, 69, 70, 71, 28, 130, 129, 30, 599, 315, 324 und teilweise die Flurstücke 584, 418 und 713.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 71 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 71, 72 und 584, von hier über die Straße "An Hornsgarten" (584) zum Grenzpunkt der Flurstücke 74, 75 und 584, weiter entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 584 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 77, 418 und 584, weiter zum Grenzpunkt der Flurstücke 77 und 418, von hier zum Grenzpunkt der Flurstücke 418 und 78, weiter zum Grenzpunkt der Flurstücke 78, 28 und 418 und entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 28,

im Osten entlang der östlichen Grenzen der Flurstückes 28, 130, 129 und 30, weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 30 und der südwestlichen Grenze des Flurstücks 718 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 718, 616 und 584,

im Süden von dem vorgenannten Grenzpunkt zum Grenzpunkt der Flurstücke 584, 243 und 599, weiter entlang der öst-, süd- und westlichen Grenze des Flurstücks 599, der südlichen Grenze des Flurstücks 315 und der öst- und südlichen Grenze des Flurstücks 324 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 324, 322 und 713 (Verlängerung der Straße "Am Rheindorfer Bach"), zum Grenzpunkt der Flurstücke 713, 625 und 630 und entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 630,

im Westen entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 630, 68, 69, 70 und 71.

Abstimmungsergebnis: einstimmig