

ERGÄNZUNG ANLAGE II, 02.Juni 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Brühl – Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“
Förmliche Beteiligung i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Im Zeitraum vom **20.09.2021 bis 20.10.2021** erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung über die Durchführung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde am **10.09.2021**.

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit/ Bürger, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der Offenlage/ Beteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden gemäß der Anlage II der Synopse in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 23.05.2022 behandelt. Im Nachgang wurde erkannt, dass eine eingereichte Stellungnahme nicht behandelt wurde. Dies erfolgt mit nachfolgender Städtebaulicher Stellungnahme und Abwägungsvorschlag (ERGÄNZUNG ANLAGE II, 02.Juni 2022; Bürger 27).

Ferner wurde der gesamte Kommunikationsverlauf zum Projekt gesichtet. Der Vollständigkeit halber wird der Synopse auch der E-Mail-Schriftverkehr (Bürger 28 und 29) ergänzt.

Hinweis zu Bürger 29: Dem Wortlaut nach handelt es sich um keine Stellungnahme / Anregung zum Bebauungsplanentwurf. Bürger 29 erhielt zudem bereits eine Rückmeldung auf die gestellte Frage. Anschließend ist aus der Haugemeinschaft (mit Unterzeichnung durch Bürger 28) eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf eingegangen, in der auch das Thema aus dem E-Mail-Verkehr aufgegriffen wurde.

Nach abermaliger – mithin vollständiger Behandlung aller Anregungen und Stellungnahmen - wird der Satzungsbeschluss erneut gefasst.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
27	<p>Bürger 27</p> <p>E-Mail vom 18.10.2021</p> <p>1) Die Bebauung ist extrem zu massiv, für Brühl wäre es das am dichtesten besiedelte Gebiet.</p> <p>2) Durch den Verkauf des Areals geht ein großes Stück den Gemeindevermögens, das sog. „Tafelsilber“ unwiderruflich verloren.</p>	<p>Zu 1) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Es ist städtebauliches Ziel ein kompaktes, dichtes (dichter als klassische Einfamilienhausbebauung) und qualitativ wertiges Wohnquartier umzusetzen. Insbesondere die zentrale und integrierte Lage stellen hier die besten Voraussetzungen für die gewählte Bebauungsstruktur. Ziel ist es eine flächensparsame Innenentwicklung/ Nachverdichtung im Siedlungsgefüge der Gemeinde Brühl zu realisieren. So begrüßen und befürworten sowohl der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim als auch das Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 Raumordnung in ihren Stellungnahmeschreiben vom 30.09.2021 und vom 28.09.2021 die vorgesehene städtebauliche Konzeption mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und teilen mit, dass mit dieser Planung ein wichtiger Beitrag für die regionale Wohnraumversorgung in integrierter Lage geleistet wird.</p> <p>Zu 2) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Der bereits erfolgte Grundstücksverkauf stellt keinen Belang der Bauleitplanung dar.</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Punkten 1-15 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine. Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3) Eine Bürgerbeteiligung war ursprünglich nie vorgesehen, erst durch Gründung der BI erklärte man sich zu einem Runden Tisch bereit. Dieser wurde durch Vorgaben der Gemeindeverwaltung mit Fachleuten, (Investor, Gutachter), die gegen Bezahlung dem Ergebniswunsch der Gemeindeverwaltung entsprechend agierten, bestückt. Das war eindeutig zum Runden Tisch zu erkennen. Insofern war der Runde Tisch nur Kosmetik und hat an der Planung einer extremen massiven Bebauung nichts geändert. Damit wurde der Runde Tisch zu einer einzigen Farce. Dies wurde schon am Runden Tisch so dargestellt, aber gezielt völlig ignoriert.</p>	<p>Zu 3) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Bürgerbeteiligung im Baugesetzbuch unter §3 geregelt. In Verbindung mit der Verfahrenswahl nach §§13 und 13a BauGB ist die Offenlage erfolgt. Hier hat auch der Stellungnehmende seine Anregungen vorgetragen. Überdies hat die Verwaltung frühzeitig erkannt, dass eine weitere (ergänzende) Bürgerbeteiligung bereits vor dem Bauleitplanverfahren sinnvoll ist. Eine intensive Einbindung der Öffentlichkeit ist jedoch mit einem laufenden Wettbewerbsverfahren kaum vereinbar, und im Wettbewerbsverfahren – vgl. Richtlinie für Planungswettbewerbe [RPW] auch nicht in dieser Form vorgesehen. Somit sollte nach Abschluss des Wettbewerbes (Investorenauswahlverfahren) ein Beteiligungsformat gefunden werden, welches allen Beteiligten und Interessenslagen gerecht werden kann. Bereits vor der Gründung der Bürgerinitiative (BI) wurden Beteiligungsformate verwaltungsintern diskutiert und Angebote zur Unterstützung eines solchen Verfahrens eingeholt (Moderation, extern). Inhaltlicher Auftakt war – wie richtigerweise dargestellt - erst nach der Gründung der BI. Beteiligt wurden in untereinander ausgewogenem Verhältnis alle Interessenslagen (Fraktionen, Bewohner Brühls, direkte Anrainer, Mitglieder der BI, Vertreter von KiTa/ Schule, Behindertenbeauftragter sowie Wohnungssuchende). Die zudem eingebundenen Sachverständigen, Berater und Fachplaner waren ausschließlich beratend am Verfahren beteiligt (saßen in zweiter Reihe). Die Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten der Investoren (Entwurfsverfasser) haben im Runden Tisch auf Augenhöhe mit allen Beteiligten sachlich Argumente ausgetauscht, Planmodifikationen vorgenommen und zugleich besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass das Planungskonzept des Siegerentwurfs erhalten bleibt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag									
	<p>4) Um die Erlöse zu erhöhen, die für den Bau des SPS vorgesehen sind, wurden für ein solches Quartier notwendigen gemeindlichen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, nicht dort platziert. Die Investition von weit über 3 Mio € werden demnach durch Anbauen am Hort der Schillerschule getätigt, gehen aber nicht in die Endabrechnung ein und verzerren somit das Ergebnis Erlös zu Kosten.</p> <p>5) Das vereinfachte Verfahren (VV), dass hier angewendet wird, ist meiner Meinung nach nicht zulässig, da schon alleine die Bodenplatte zur Tiefgarage ca. 23000 m² umfasst. Bis 20000 m² ist das VV seit Gesetzesänderung aus 2017 zulässig.</p>	<p>Wie aus den Planüberarbeitungen zu erkennen ist, wurde auf viele Anregungen (auch Anregungen der BI) eingegangen.</p> <p>Zu 4) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren (im Rahmen der Veranstaltungen des Runden Tisches) wurde die soziale Infrastruktur hinterfragt. Bereits hier kam man zu dem Ergebnis, dass eine neue KiTa im Plangebiet des Schrankenbuckels nicht realisiert werden, stattdessen der Bestand (Standort Schillerschule) erweitert werden soll. Ungeachtet dessen wäre auch eine KiTa bauplanungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet – somit auch im Plangebiet „Am Schrankenbuckel“ - zulässig. Die geschilderten Kauf- und Investitionserlöse sind kein Abwägungsbelang des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Zu 5) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Die Verfahrenswahl ist korrekt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, mit dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Dieser kann folglich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzung, dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, wird erfüllt. Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche:</p> <table border="1" data-bbox="965 1252 1744 1345"> <thead> <tr> <th></th> <th>Fläche</th> <th>überbaubare Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA 1 (GRZ 0,5)</td> <td>5.647 m²</td> <td>2.823,5 m²</td> </tr> <tr> <td>WA 2 (GRZ 0,4)</td> <td>21.617 m²</td> <td>8.646,8 m²</td> </tr> </tbody> </table>		Fläche	überbaubare Fläche	WA 1 (GRZ 0,5)	5.647 m ²	2.823,5 m ²	WA 2 (GRZ 0,4)	21.617 m ²	8.646,8 m ²	
	Fläche	überbaubare Fläche										
WA 1 (GRZ 0,5)	5.647 m ²	2.823,5 m ²										
WA 2 (GRZ 0,4)	21.617 m ²	8.646,8 m ²										

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem geht man im VV davon aus, dass die Gemeinde mit den notwendigen naturschutzrechtlichen Belangen und notwendigen Ausgleichmaßnahmen selbst verantwortungsvoll umgeht. Das ist hier absolut nicht der Fall. Es wurden bereits in den Vorjahren Baumfällungen vorgenommen, um den notwendigen Umfang eines Ausgleichs zu minimieren. Beschönigend wurde zum Artenschutz der Aufwand zur Umsiedlung von zwei Exemplaren der geschützten Zauneidechsen dargestellt, höchstwahrscheinlich um von anderen notwendigen Maßnahmen abzulenken.</p> <p>6) Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurde als Kann-Lösung vorgestellt, nicht als Verpflichtung gemäß der LBO.</p>	<p>WA 3 (GRZ 0,4) 4.427 m² 1.770,8 m² GESAMT: <u>13.241,1 m²</u> bebaubar (kleiner 20.000m²)</p> <p>Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im vereinfachten Verfahren (hier §§ 13, 13a BauGB) nicht erforderlich. Demnach kann der Vorwurf notwendigen Ausgleich zu minimieren nicht nachvollzogen werden, da grundsätzlich keiner besteht. Erforderlich ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich, welcher entsprechend fachlich (unter Einbindung eines Artenschutzgutachters, der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Höheren Naturschutzbehörde) ermittelt und umgesetzt wurde/wird. Alle weiteren Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zur Vermeidung, zum Ausgleich, zum Ersatz und zur Kompensation werden aus den Planungsmotiven und ökologischen, klimatischen, gestalterischen, etc. Zielsetzungen ergriffen. Erfolgte Rodungsarbeiten standen in keinem Zusammenhang mit der Baurechtschaffung oder einer Minimierung vermuteter Ausgleichsverpflichtungen.</p> <p>Zu 6) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (Wasserhaushaltsgesetz) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. (WHG § 55 (2)). Somit ist die Einleitung in den Mischwasserkanal bei der Neuerschließungen nicht zulässig. Eine dahingehende Festsetzung ist im Bebauungsplan folglich nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen werden ergänzende Regelungen getroffen, die allesamt auch hier auf die Rückhaltung und ortsnah Versickerung abzielen; so unter Ziff. 9.4: Die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>7) Die Folgen bei Starkregen sind für das Kanalnetz in Brühl unübersehbar, ich gehe davon aus, dass die Berechnung dazu im Interesse der Durchsetzung des Bplans geschönt sind. In den Folgejahren werden sich demnach am Kanalnetz, wo auch immer sich Engstellen bilden werden, Nachbesserungen in Millionenhöhe ergeben. Die wird dann wahrscheinlich niemand mehr der jetzigen Planung anlasten.</p>	<p><i>Dachflächen werden auf dem Baugrundstück zurückgehalten und dezentral zur Versickerung gebracht. Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z.B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden. Eine Rückhaltung durch unterirdische Versickerungsanlagen (Retentionszisternen, Rigolen) ist zulässig.“</i> Ferner werden Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 7 „Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser getroffen. „Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Die Versickerung soll über Mulden oder</p> <p>Zu 7) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Lediglich das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser wird in den Bestandsmischwasserkanal eingeleitet. Damit ist auch im Falle von Starkregenereignissen sichergestellt, dass Einleitungen aus dem Plangebiet nicht zu einer erheblichen Netzbelastung führen, da der wesentliche Anteil der anfallenden Oberflächenwasser dezentral entwässert wird. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung zu führen (Entwässerungskonzept, -planung/ Genehmigungsplanung). Die Kapazitäten im Bestandskanals sind für Schmutzwasser und das anteilige Regenwasser der Straßen vorhanden. Bemessungsgrundlage sind die anzusetzenden Schmutzwassermengen und die ermittelten Regenwassermengen bezogen auf die Einwirkfläche (hier Straße) und die anzusetzenden Jährlichkeiten der Regenereignisse. Untersuchungen bzw. Gefährdungs- und Risikoanalysen zu starkregenbedingten Überflutungen im Rahmen eines kommunalen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>8) Die Klimatischen Verhältnisse werden sich durch die dichte und hohe Bebauung im Baugebiet und der Umgebung stark verändern, vor allem in heißen Sommern. Temperatur -Zunahmen sind zu erwarten, der Kaltluftaustausch entfällt gänzlich. Eine solche Art der Bebauung ist unter Berücksichtigung künftiger klimatischer Verhältnisse nicht zu verantworten. Bauvorhaben in anderen Kommunen werden derzeit nur noch dem Klimawandel angepasste Planungen mit weitaus größerer Durchgrünung und Maßnahmen zur Temperaturreduzierung umgesetzt, warum nicht hier?</p>	<p>Starkregenrisikomanagements wurden in Brühl noch nicht durchgeführt. Durch das Planungskonzept des Bebauungsplanes ist allerdings sichergestellt, dass durch die Realisierung des Baugebietes keine Belastung des Siedlungsbestandes im Falle von Starkregen ausgehen wird. Das Plangebiet liegt auch künftig tiefer als der umgebende Bestand, sodass das Prinzip der Trichterwirkung mit erheblichem Retentionsvolumen erhalten bleibt.</p> <p>Zu 8) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Das Planungskonzept wurde klimaökologisch untersucht und in einem Klimaökologischen Gutachten (Ökoplana Mannheim, Sept. 2020) dargestellt. Es wurden hierbei die Auswirkungen des Planungskonzeptes auf die lokalen klimatischen Verhältnisse (Windfeld, bioklimatische/thermische Umgebungsbedingungen) untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen verdeutlichen, dass das Planungsgebiet „Wohnen Am Schrankenbuckel“ derzeit innerhalb der Ortslage Brühl als klimaökologischer Gunstraum fungiert und dass „zur Sicherung der kaltluftspezifischen Belüftungseffekte im Planungsgebiet und in dessen Umfeld (..) [den] bebauungsinternen Ventilationsachsen in Form von Gebäudeabstandsflächen, strömungsparallelen Straßenzügen und größeren Freiräumen besondere lokalklimatische Bedeutung zu[kommen].“ (S. 10) Das Gutachten berücksichtigt dabei den geplanten „Mix aus 3-geschossigen Reihen-/Doppelhäusern und 3- bis 5-geschossigen (+Staffelgeschoss) Mehrfamilienhäusern“ und den Bau eines „3- bis 7-geschossigen Seniorenzentrums“ im Südwesten und den bis zu 5-geschossigen Hochbau (Gelenkgebäude) östlich des zentralen Quartiersplatzes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, „dass die geplante Bebauung „Wohnen Am Schrankenbuckel“ gegenüber dem Ist-Zustand zwar zu einem deutlichen Rückgang der mittleren</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
9)		<p>Windgeschwindigkeit führt, durch die Berücksichtigung eines feingliedrigen Netzes an Erschließungswegen und Gebäudeabstandsflächen allerdings <u>ausreichend ventiliert bleibt</u>. (...) Es stellt sich insgesamt ein <u>ortstypisches Belüftungsniveau</u> ein. Der zentrale Quartiersplatz weist eine strömungsdynamisch positiv wirkende „Drehscheibenfunktion“ aus. Er fungiert bei allen Windrichtungen als Belüftungsfläche für die angrenzende Bebauung. Auch der Innenhofbereich des Seniorenzentrums zeigt günstige Be- und Entlüftungsverhältnisse. Durch den 7-geschossigen Gebäudeteil im Nordosten wird die vertikale Belüftung des Innenhofs über Auf- und Abwinde intensiviert. (...) Die baumüberstandenen Grünflächen / Quartiersplatz bilden tagsüber thermische Gunsträume mit guter Erholungsqualität“ (s. S. 37 ff.)</p> <p>Im Rahmen der klimaökologischen Modellrechnung ist festzustellen, dass eine kühlende Wirkung sowie Lüftungseffekte annähernd auf die angrenzende erste Gebäudereihe begrenzt sind. Es werden sich thermische Situationen wie in der angrenzenden Umgebung einstellen.</p> <p><u>Aus klimaökologischer Sicht bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die Umsetzung des Planungskonzeptes.</u></p> <p>Durch die Einbindung des Klimasachverständigen in die Planungsphase wurde der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Städtebauliche Entwurf optimiert. Darüber hinaus wurden Maßnahmen, die die klimatischen Folgewirkungen einschränken (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, etc.), in den Bebauungsplan überführt. Weitere Maßnahmen obliegen den nächsten Fachplanungen und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um auf das Thema zu sensibilisieren wurde im Teil C Hinweise der Unterpunkt 15 (Ökologische Empfehlungen Anpassung an den Klimawandel) ergänzt.</p>	

Zu 9)

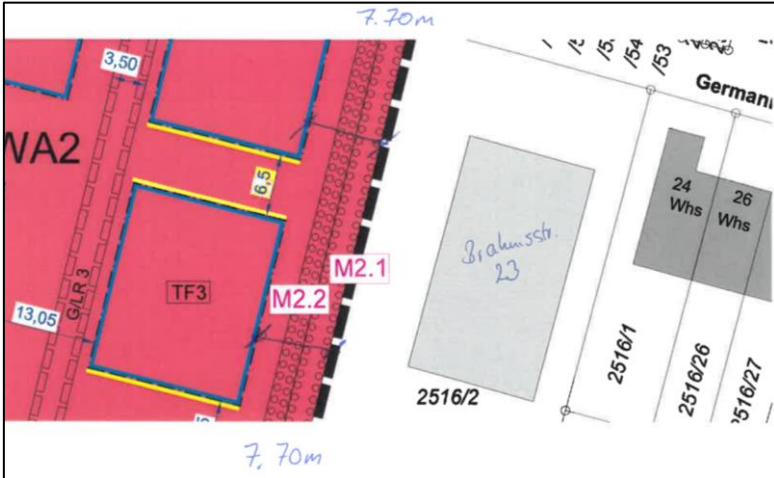
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Frühere Gutachten im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Rheinauer See Ende der 90er / Anfang 2000, wonach der Kaltluftaustausch durch den notwendigen Verbleib des tieferliegenden FV-Bereiches als notwendig erachtet wurde, werden zur jetzigen Planung völlig ignoriert. „Man kenne diese Gutachten nicht“. Eine nachträgliche Zusendung der vorhandenen Gutachten blieb trotzdem unberücksichtigt.</p> <p>10) Die zu erwartende Veränderung der Verkehrssituation für Brühl (bei 7% mehr Bewohnern) wurde – wie die anderen Gutachten – beschönigend als nicht beeinflussend aufgenommen. Das kann so nicht hingenommen werden.</p> <p>11) Im Bplan und allen vorherigen Planungen zum Runden Tisch sind Durchgrünungen mit Bäumen im Planungsgebiet mit eingezeichnet worden, die in der Anzahl voraussichtlich nicht zu treffen werden, zumal auf ca. 23000m² Betonplatte für die Tiefgarage bei 1m Mutterboden keine gr. Bäume stehen können.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Das Thema wurde in einer Veranstaltung des Runden Tisches inhaltlich aufgegriffen und durch den Klimaökologen geklärt. Er nahm in diesem Zusammenhang auch Stellung zu dem benannten Gutachten (Rheinauer See). Durch die klimaökologische Untersuchung des Plangebietes wurden die klimatisch wirksamen Zusammenhänge aufgezeigt. Eine Korrelation zum Rheinauer See ergab sich nicht.</p> <p>Zu 10) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung belegen die erforderliche Leistungsfähigkeit als auch die Verkehrsqualität der Verkehrsanlagen. Die gesamte Analyse (Daten-Erhebung, Zählung), Ergebnisermittlung (Modellberechnungen) und Abschätzung der Leistungsfähigkeit basieren auf den anzuwendenden technischen und rechtlichen Vorgaben. Die genutzten Verfahren, eingesetzte Software, Regelwerke, etc. sind im Gutachten benannt. Die Ergebnisse sind folglich unstrittig.</p> <p>Zu 11) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplan wird sich hieraus nicht ergeben. Begründung: Die planungsrechtlichen Festsetzungen -somit auch die zur Begründung- sind einzuhalten und werden bei Missachtung von der zuständigen Behörde geahndet. Eine Bepflanzung von Tiefgaragen auch mit Bäumen ist realisierbar. Im Bebauungsplan werden hier ausschließlich die Mindestvorgaben gesetzt um entsprechende Qualitäten zu sichern. So gilt eine Mindesteinbauhöhe (Substrat) um dem Einzelbaum ein entsprechendes Volumen (Pflanzbeet) zur Verfügung zu stellen. In</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>12) Durch den Wegfall der Sportanlagen am Schrankenbuckel entfällt für die Schiller- und Rohrhofschule die Möglichkeit des Sports im Bereich Leichtathletik und die Vorbereitung auf Bundesjugendspiele.</p> <p>13) Der Verkehrsübungsplatz entfällt gänzlich für die Schüler für die Fahrradprüfung.</p> <p>14) Eine in den schon zuvor vorgestellten Planausführungen zum Bplan dargestellte (und schon öfters angedachte) Abfahrtsmöglichkeit vom Schrankenbuckel in Höhe dem Weg zw. Hallenbad und Schulgebäude wäre im Anbetracht eines sicheren Schulweges für die Kinder unverantwortlich.</p> <p>15) Eine Alternative wäre gewesen (wurde auch von Anfang an vorgeschlagen): Die Sanierung des FV-Geländes am Schrankenbuckel zu 2 Mio € (lt. eigenen Aussagen des Bürgermeisters) statt dem Bau</p>	<p>der Umsetzung werden zudem technische Hilfen (Baumanker) genutzt. Außerdem werden an diesen Standorten bevorzugt Flachwurzler gesetzt.</p> <p>Zu 12) Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht dieses Bauleitplanverfahren. Das Sportstättenkonzept der Gemeinde ist auf kommunaler Ebene zu diskutieren. Die Bundesjugendspiele können bei Bedarf in der Sporthalle der Schillerschule, dem Kleinspielfeld nördlich der Schillerschule oder ab 2023 auf dem neu errichteten Gelände des Sportparks Süd stattfinden.</p> <p>Zu 13) Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht dieses Bauleitplanverfahren. Ein alternativer Standort wird bereits verwaltungsintern diskutiert. Voraussichtlich werden Parkplatzflächen im Bereich der Schillerschule / Schwimmbad oder die Rollschuhbahn im benachbarten Steffi-Graf-Park hierfür genutzt.</p> <p>Zu 14) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung im Bebauungsplaner gibt sich hieraus nicht. Begründung: Als fußläufige Querungsmöglichkeiten des Schrankenbuckels werden 1. ebenerdig eine LSA-gesteuerte Querung (mit Rampenanschluss Richtung Schillerschule/ Sporthalle) realisiert sowie 2. die Unterführung erhalten (Anschluss im Plangebiet über Treppenanlage). Aderweitige Wege sind nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 15) Diese Alternative kann nicht als Anregung zum in Aufstellung befindlichen Bauleitplan aufgenommen werden. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahr 2016 wurden die Planungsziele zu diesem B-Plan definiert. Auch die</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>des Sportpark Süd (SPS). Der SPS ist in seinen Ausmaßen ggü. den bisherigen Gelände nicht größer (bis auf das Clubhaus), zumal der Schulsportplatz an der Realschule dazu entfallen ist. Dafür hätte statt SPS das jetzt am Schrankenbuckel geplante Quartier im Süden entstehen können.</p> <p>Somit eine einfache Rechnung: geplante 15 Mio € Erlös vom Investor minus 2 Mio € Sanierung der alten Anlage am Schrankenbuckel = ergibt ein Plus von 13 Mio €.</p> <p>Positiver Nebeneffekt: das FV-Gebiet am Schrankenbuckel wäre weiterhin im Besitz der Gemeinde. Weiterer Nebeneffekt: Bei etwas geringeren Erlösen hätte ein weniger verdichtetes Wohngebiet bei höherer Wohnqualität und mit Berücksichtigung des Klimawandels entstehen können.</p> <p>Wie groß können – wie groß dürfen - die Fehlplanungen in einer Gemeinde noch sein?</p> <p>Wer verhindert eine derart große Verschwendung von Steuergeldern?</p> <p>Freundliche Grüße Bürger 27</p>	<p>Beschlusslagen zum Sportpark Süd zeigen die kommunalen Entwicklungsziele auf.</p> <p>Der vorgetragene Flächentausch, sowie die dargestellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind keine Planungsansätze die im Bauleitplanverfahren „Am Schrankenbuckel“ aufgegriffen werden können. Hier wären allenfalls Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs zu diskutieren.</p>	
28	<p>Bürger 28 Verein für Umwelt- und Naturschutz Brühl und Rohrhof e.V. Bürger 28, 1. Vorsitzender Postfach</p> <p>E-Mail vom 19.10.2021</p> <p>Anfrage zum Bplan "Am Schrankenbuckel" wegen Schottergartenverbot nach § 21a NatSchG und das seit Jahren geltende Schottergartenverbot nach § 9 LBO.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachfolgend werden die Fragen erörtert. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>Das „Schottergartenthema“ ist grundsätzlich im Bauordnungsrecht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine. Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>auf folgende Fragen hätten wir gerne eine Stellungnahme: - in wie fern ist das Schottergartenverbot nach § 21a NatSchG und das seit Jahren geltende Schottergartenverbot nach § 9 LBO im Bplan "Am Schrankenbuckel" verankert, und - wie wird das Verbot praktisch umgesetzt?</p>	<p>mit den dortigen Regelungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) angelegt. Diese Aussage wird durch den speziellen Verweis im Naturschutzrecht (§ 21a NatSchG) auf die Regelungen der Landesbauordnung zu unbebauten Flächen und zum Thema Schottergärten untermauert. Das Thema Schottergartenverbot ist im Planungsentwurf des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ enthalten und entsprechend der gesetzlichen Grundlagen als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften geregelt (siehe Ziff. 6 der örtlichen Bauvorschriften). Ergänzend hierzu ist unter dem Abschnitt Hinweise (Unterpunkt C.4 Verbot von Schottergärten nach §21a NatSchG) auf die Vorschriften des Naturschutzgesetzes aufmerksam gemacht. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist durch die Kommune zu prüfen. Eine Nichtbeachtung kann als Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO mit Geldbuße geahndet werden.</p>	
29	<p>Bürger 29</p> <p>E-Mail vom 22.09.2021</p> <p>Hallo Herr Göck, nachdem nun der Bebauungsplan für den Schrankenbuckel offen liegt, wollte ich nun Fragen, wie viele Meter von unserem Grundstück zu dem unserem Grundstück gegenüberliegendem Haus/Hausmauer liegt. Werden hier die versprochenen 10 m, sowie die Höhe (EG/1.OG und 2.OG) (wie am Runden Tisch festgelegt) eingehalten?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Antwort erfolgte bereits an den Stellungnehmenden. Der Schriftwechsel wird nachfolgend dargestellt. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>E-Mail vom 22.09.2021</p> <p>Guten Abend <i>Bürger 29</i>, der Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze beträgt ca. 7,70m (siehe Scan im Anhang), also mehr als Ihr Gebäude von "seiner" Grundstücksgrenze entfernt ist, insofern sind es mehr als zehn Meter zwischen Ihrem und dem nächsten neuen Gebäude.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine. Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Leider kann man das in dem Plan nicht erkennen. Ich wäre Ihnen sehr verbunden, wenn Sie mir hier kurz eine genaue Mitteilung machen könnten.</p> <p>Da meine Wohngemeinschaft Haus 23/25 sehr nervös wird und ich sie lediglich beruhigen kann, wenn die versprochenen Dinge eingehalten werden. Ansonsten steht jetzt schon ein Einspruch bzw. eine Klage im Raum. Und um dieses zu verhindern, dachte ich, ich frage direkt bei Ihnen.</p> <p>Schon jetzt vielen Dank.</p>	<p>Sie forderten in der 2. oder 3. Sitzung des Runden Tisches mehr Abstand. Sie wünschten sich "10 Meter". Dies wurde nicht "versprochen", aber der Abstand wurde gegenüber dem ursprünglichen Entwurf deutlich erhöht. Im Städtebaulichen Entwurf, der von dem runden Tisch - an der Stelle - im Sommer 2020 gebilligt wurde, wurde der Abstand auf ca. 8,20m erhöht, es waren vorher nur knapp 6 Meter Mindestabstand gewesen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurden der ArGe rund um alle Baufenster 50cm Puffer eingeräumt für Dämmung usw. der womöglich gar nicht ganz gebraucht wird.</p> <p>Zur Höhe: Die zur Brahmsstraße 23 gegenüber platzierten Gebäude können 3-geschossig (+ Dach- bzw. Staffelgeschoss) errichtet werden. Die absolute Gebäudehöhe beträgt max. 12,75m OKFF (Oberkante Fertigfußboden) bis OK Gebäude (inkl. Staffelgeschoss). Das entspricht einer maximal zulässigen Firsthöhe von 112,25m ü NN.</p> <p>Zum Vergleich: das Gebäude Brahmsstraße 23 liegt bei einer Traufhöhe von 106,9m ü NN und einer Firsthöhe von 111,0m ü NN.</p> <p>Mit den festgesetzten Gebäudehöhen und den aufgezeigten Abständen zum Nachbargrundstück werden gegenüber der Brahmsstraße 23/ 25 die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Mit der Entfernung der "Zwischenbauten" aus dem ursprünglichen Entwurf wurde der Luftzug für alle erleichtert und für einige Bewohner der Brahmsstraße wird der Blick freier.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			

Aufgestellt:
MVV Regioplan

ppa. Jacqueline Schnurpfeil

02.06.2022

Für die Gemeinde Brühl