

Bauleitplanung der Gemeinde Brühl – Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“  
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom **20.09.2021 bis 20.10.2021** mit Schreiben vom **31.08.** bzw. **03.09.2021** durch das Bauamt der Gemeinde Brühl von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zur Entwurfsplanung innerhalb der Frist zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Nr.	Behörde
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH
2.	EnBW Regional AG
3.	Evangelisches Pfarramt
4.	Handwerkskammer Mannheim - Rhein-Neckar-Odenwald
5.	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
6.	Kämmerei
7.	Katholisches Pfarramt
8.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz
9.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Flurneuordnung
10.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz
11.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
12.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Nahverkehr
13.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Baurechtsamt
14.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Gesundheitsamt
15.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenbauamt
16.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenverkehrsamt Rhein-Neckar-Kreis
17.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Untere Bodenschutzbehörde
18.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Untere Denkmalschutzbehörde
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt
20.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Veterinäramt und Verbraucherschutz
21.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt
22.	MVV Energie AG
23.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
24.	Ordnungsamt
25.	Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab
26.	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
27.	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 Umwelt / Referat 55 Naturschutz
28.	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 45 Regionales Mobilitätsmanagement
29.	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 4 Mobilität, Verkehr, Straßen
30.	Staatliches Hochbauamt
31.	Stadtplanungsamt Mannheim
32.	Verband Region Rhein-Neckar
33.	Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V.
34.	Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
35.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
36.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Mannheim
37.	Gemeinde Ketsch
38.	Stadt Schwetzingen
39.	Nabu Schwetzingen und Umgebung
40.	BUND Regionalverband, Rhein-Neckar-Odenwald, Regionalgeschäftsstelle
41.	Amprion GmbH
42.	Umweltstammtisch Ketsch e.V.
43.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Untere Naturschutzbehörde
44.	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart)
45.	Westnetz GmbH, DRW-S_SL_TM

Bauleitplanung der Gemeinde Brühl – Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“  
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

46.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Kreisforstamt, Forstbezirk Rheintal-Bergstraße/ Forstamt Mannheim
47.	Staatliches Schulamt Mannheim Stadtverwaltung
48.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein
49.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien
50.	RWE Energie AG
51.	Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
52.	Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion

Bauleitplanung der Gemeinde Brühl – Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“  
 Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist Stellungnahmen eingegangen; auf fachliche Anregungen wird in der 4. Spalte verwiesen:

Nr.	Behörde	Schreiben /Mail vom	Anregungen (Ja/ Nein)
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH		
2.	EnBW Regional AG		
3.	Evangelisches Pfarramt		
4.	Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald		
5.	IHK Rhein-Neckar	30.09.2021	Ja
6.	Kämmerei		
7.	Katholisches Pfarramt		
8.	LRA RNK - Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	27.09.2021	Ja
9.	LRA RNK - Amt für Flurneuordnung	10.09.2021	Nein
10.	LRA RNK - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	20.09.2021	Nein
11.	LRA RNK - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	07.09.2021	Nein
12.	LRA RNK - Amt für Nahverkehr		
13.	LRA RNK - Baurechtsamt	13.10.2021	Ja
14.	LRA RNK - Gesundheitsamt	27.09.2021	Nein
15.	LRA RNK - Straßenbauamt		
16.	LRA RNK - Straßenverkehrsamt Rhein-Neckar-Kreis		
17.	LRA RNK - Untere Bodenschutzbehörde		
18.	LRA RNK - Untere Denkmalschutzbehörde	22.09.2021	Nein
19.	LRA RNK - Vermessungsamt	16.09.2021	Nein
20.	LRA RNK - Veterinäramt und Verbraucherschutz		
21.	LRA RNK - Wasserrechtsamt	06.10.2021	Ja
22.	MVV Netze GmbH	29.09.2021	Ja
23.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	30.09.2021	Nein
24.	Ordnungsamt		
25.	Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab	20.09.2021	Ja
26.	RP Karlsruhe - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	28.09.2021	Nein
27.	RP Karlsruhe - Abt. 5 Umwelt / Referat 55 Naturschutz	01.10.2021	Ja
28.	RP Karlsruhe - Ref. 45 Regionales Mobilitätsmanagement		
29.	RP Karlsruhe - Ref. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen	2.9./10.9.2021	Nein
30.	Staatliches Hochbauamt		
31.	Stadtplanungsamt Mannheim, Stadtverwaltung	17.09.2021	Nein
32.	Verband Region Rhein-Neckar		
33.	Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V.		
34.	Metropolregion Rhein-Neckar GmbH		
35.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	03.09.2021	Ja
36.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg		
37.	Gemeinde Ketsch - Bauamt -	09.09.2021	Nein
38.	Stadt Schwetzingen		
39.	Nabu Schwetzingen und Umgebung		
40.	BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald - Regionalgeschäftsstelle		
41.	Amprion GmbH	06.09.2021	Nein

Bauleitplanung der Gemeinde Brühl – Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“  
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

42.	Umweltstammtisch Ketsch e.V.	04.10.2021	Ja
43.	LRA RNK - Untere Naturschutzbehörde	02.11.2021	Ja
44.	RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege		
45.	Westnetz GmbH, DRW-S_SL_TM		
46.	LRA RNK – Kreisforstamt, Forstbezirk Rheintal-Bergstraße / Forstamt Mannheim	08.09.2021	Nein
47.	Staatliches Schulamt Mannheim Stadtverwaltung		
48.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein	07.09.2021	Nein
49.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	28.09.2021	Nein
50.	RWE Energie AG		
51.	Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.09.2021	Nein
52.	Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion	13.09.2021	Nein

Bauleitplanung der Gemeinde Brühl – Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“  
Förmliche Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 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, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der Offenlage/ Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Gemeinde nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß der **Anlage I** zur Behandlung vorgeschlagen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden gemäß der **Anlage II** zur Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB</b>			
1	Deutsche Telekom		Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
2	EnBW Regional AG		Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
3	Evangelisches Pfarramt		Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
4	Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald		Kein Beschluss erforderlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
5	<p><b>IHK Rhein-Neckar</b>  <b>Postfach 10 16 61, Mannheim</b>  <b>Schreiben vom 30.09.2021</b></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p><b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b>          Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ keine grundsätzlichen Bedenken vorzuweisen.          Die Steigerung der Wohnbauentwicklungsfläche ist zu unterstützen. Hierdurch haben die Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands die Möglichkeit durch Bebauungspläne</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Vielmehr wird die Schaffung von Wohnbauflächen begrüßt.          In der weiteren Projektrealisierung regt die Industrie- und Handelskammer an einen attraktiven Wohnungsmix aus verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen, um somit auch den Wirtschaftsstandort in seiner Attraktivität weiter zu stärken.          Die hierfür erforderlichen Planungsschritte zur Umsetzung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Sie sind</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>          Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wohngebiete auszuweisen. In den nachfolgenden Planungsschritten sollte auf einen attraktiven Angebotsmix aus verschiedenen Wohnformen für Fach- und Führungskräfte sowie für Familien geachtet werden. Der Wirtschaftsstandort gewinnt dadurch an Attraktivität.</p> <p>Zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Flächen sollte jedoch ein ausreichend großer Abstand gewählt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbaufläche an gewerblich genutzte Bereiche sollte vermieden werden.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass die dem Plangebiet angrenzenden Gewerbetreibende in ihrem Bestand zu schützen sind. Die vorliegende Bauleitplanung sollte nicht zu Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten führen oder Entwicklungen beeinträchtigt. Die Festsetzungen der Bauleitplanung sind daher in einem engen Dialog mit den ansässigen und angrenzenden Unternehmen abzustimmen. Nur so können ggf. zukünftige Konflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>in der Objektplanung umzusetzen. Die Realisierung des Wohngebietes soll durch einen Projektentwickler erfolgen, dessen Ziel es ist ein entsprechend breit gefächertes Wohnangebot zu unterbreiten.</p> <p>Hierzu hat der Vorhabenträger ein Bau- und Nutzungskonzept erarbeitet und mit der Gemeinde intensiv abgestimmt. Eine Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Um die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen im räumlichen Kontext zu klären und insbesondere die Emissionssituation beurteilen zu können, wurden frühzeitig in der Planung gutachterliche Stellungnahmen eingefordert. So wurden über den Planungsprozess hinweg u.a. Gutachten zu Klima, Verkehr, Lärm sowie weitere umweltbezogene Unterlagen erarbeitet und der Bauleitplanung zugrunde gelegt.</p> <p>Hierbei wurden auch die bestehenden Betriebsstätten berücksichtigt. Einschränkungen derer wirtschaftlichen Tätigkeiten oder künftiger Entwicklungen sind nicht zu erwarten, da bereits im unmittelbaren Umfeld Wohngebiete eine entsprechende Sensibilität auslösen. Darüber hinaus gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit seitens angrenzender / nahe gelegener Gewerbetreibender keine Anregungen zum Bebauungsplan ein.</p>	
6	Kämmerei		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
7	Katholisches Pfarramt		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz</b>  <b>Trajanstraße 66, 68526 Ladenburg</b>  <b>Az: 32.00 – 133.2:0004</b>  <b>Schreiben vom 27.09.2021</b></p> <p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <p>1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von mehr als drei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</p> <p>2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken geäußert, vorausgesetzt die rechtlichen Grundlagen zum abwehrenden Brandschutz werden eingehalten.</p> <p>Diese beziehen sich insbesondere auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sicherung der Löschwasserversorgung (hier 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden; DVGW Arbeitsblatt W405).</li> <li>2. Leistungsfähigkeit, Anzahl und Radius der Entnahmestellen zu möglichen Brandobjekten (mit 400 l/min; 24m<sup>3</sup>/h)</li> <li>3. Anordnung und Abstand von Hydranten untereinander</li> <li>4. Löschwasserversorgung für ersten den Löschangriff (Lauflinie)</li> <li>5. Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten</li> <li>6. Ausbaustandards (Breite, Belastungsklasse) von Straßen, Vorgaben für Rettungsgeräte und Feuerwehraufstellflächen sowie von Zufahrten (nach VwV Feuerwehrflächen)</li> <li>7. Hinweis auf Einbindung in weitere Objektplanung.</li> </ol> <p>Die Anregungen sind in der weiteren Objektplanung von Hochbau und Erschließungsanlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Vorabstimmung mit den Versorgern kann ein leistungsgerechter Anschluss sichergestellt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Hinweise werden unter C Hinweise Unterpunkt 17 Gefahrenabwehr ergänzt</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</p> <p>4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.</p> <p>7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Baubauungsplan sind keine Planungsanpassungen erforderlich. Die technischen Hinweise werden unter C Hinweise Unterpunkt 17 Gefahrenabwehr ergänzt.</p>	
9	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung                  Muthstraße 4, 74889 Sinsheim                  Az: 52.01                  Schreiben vom 10.09.2021</b></p> <p>Vielen Dank für die Gelegenheit zum o. g. Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Laufende oder geplante Flurbereinigungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Im Baubauungsplan sind keine Planungsanpassungen oder Ergänzungen erforderlich; Flurbereinigungsverfahren sind von dem Bebauungsplan nicht berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.
10	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz</b>  <b>Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg</b>  <b>Az: 42.10.AI</b>  <b>Schreiben vom 20.09.2021</b></p> <p>Zum Bebauungsplan nimmt das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz wie folgt Stellung:</p> <p>Das geplante Wohngebiet ist Immissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung (Koehler &amp; Leutwein) ermittelt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Laut Begründung zum Bebauungsplan sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese Festsetzungen wirken auch den Überschreitungen der Immissionen durch den Freizeitlärm des Freibades wirksam entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken oder weitere Anregungen vorgetragen.</p> <p>Die Immissionssituation (Verkehrs-, Freizeit-, Gewerbelärm) wurde durch eine schalltechnische Untersuchung beurteilt. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (passive Lärmschutzmaßnahmen) wurden daher bereits hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung aufgenommen. Diese wirken zudem dem Freizeitlärm entgegen.</p> <p>Im Baubauungsplan sind keine Planungsanpassungen oder Ergänzungen erforderlich.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
11	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz</b>  <b>Muthstraße 4, 74889 Sinsheim</b>  <b>Az: 53.02 2511 OM Brühl</b>  <b>Schreiben vom 07.09.2021</b></p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht äußern wir keine Bedenken zum Plangebiet selbst.</p> <p>Wir begrüßen die Tatsache, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutze der Mauereidechse auf dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Die festgesetzte Ausgleichsfläche zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme zum Schutze der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Gelände einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme (Flurstück 4824) verortet wurde und den Bedenken der unteren Natur-schutzbehörde zur eigentlichen Planung (Flurstück 1079) ge-folgt wurde. Somit konnte ein Ackerschlag für die Lebensmittel-produktion in seiner Gesamtheit erhalten bleiben.</p> <p>Wir können jedoch die ursprüngliche Planung, diese Maßnah-men auf dem Flurstück 1079 zu verorten nur schwerlich nach-vollziehen. Mit der Wahl dieses Flurstückes hätte man einen funktionellen Ackerschlag verkleinert und zusätzlich ein nicht mehr wirtschaftlich zu bewirtschaftenden Flurstück von 4,5 Me-ter breite geschaffen. Mit der Wahl des Flurstücks 1079/2 hätte man zumindest einen zusammenhängenden Ackerschlag er-halten.</p> <p>Wir würden uns wünschen, in Zukunft auch auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, so wie es in den einschlägigen Gesetzen gefordert wird.</p>	<p>Mauereidechse (CEF/FCS-Maßnahme) auf Flurstück 4824 anstatt auf einer der anderen untersuchten Flächen (hier v.a. Flurstück 1079) wird begrüßt. Damit bleibt ein funktioneller Ackerschlag im Bereich des Flurstückes 1079 erhalten. Eine Festsetzung dieses Grundstückes (1079) zum Ausgleich hätte eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche zerschnitten und ein schmales Grundstück, welches nur noch schwerlich wirtschaftlich zu bewirtschaften wäre übriggelassen.</p> <p>Die Befürwortung der Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Vertiefung zum Flurstück 1079 ist nicht erforderlich, da es eben nicht als Ausgleichsflä-che herangezogen wird.</p> <p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Berücksichtigung der verschiedenen Belange (§1 Abs. 6 BauGB) wurden die Belange der Landwirtschaft (§1 Abs 6 Nr. 8a BauGB) berücksichtigt. So wäre auch mit der o.g. alternativ unter-suchten Fläche (Flst. Nr. 1079) der landwirtschaftliche Nutzraum nur bedingt zerschnitten. Die nördlich angren-zende landwirtschaftliche Nutzfläche wird eben nicht wei-ter zergliedert. Verfolgt wurde der Planungsansatz, eine südlich gelegene Maßnahmenfläche (Flurstück 1078) mit der auf Flurstück 1079 zu verbinden.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle Belange ausrei-chend untereinander und gegeneinander abzuwägen. Dies ist auch in diesem Fall erfolgt.</p> <p>Mit der Festlegung der Artenschutzmaßnahme auf Flur-stück 4824 (gutachterliche Empfehlung, Empfehlung UNB, Bestätigung der ONB) wird zudem auch eine Dis-kussion über Alternativen irrelevant.</p> <p>Im Baubauungsplan sind keine Planungsanpassungen oder Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
13	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt                  Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg                  Schreiben vom 13.10.2021</b></p> <p><b>Fachliche Stellungnahme</b></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe: -/-</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: -/-</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): -/-</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: -/-</b></p> <p><b>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p> <p><b>3.1 Zum angebotsbezogenen Bebauungsplan:</b>                  In der Begründung ist ausgeführt, dass der Bauleitplanung ein städtebaulich-architektonisches Bau- und Nutzungskonzept zugrunde liegt. An verschiedenen Stellen der Begründung wird immer wieder auf die zugrundeliegende Planung, insbesondere das geplante Seniorenzentrum, verwiesen. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit zur Aufstellung eines</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden verschiedene Hinweise und Anregungen vortragen.</p> <p><b>Zu 1. --</b></p> <p><b>Zu 2.: --</b></p> <p><b>Zu 3.</b></p> <p><b>Zu 3.1: Bebauungsplan (angebotsbezogen)</b>                  Der Bebauungsplan wird – auch wenn ein detailliertes städtebaulich-architektonisches Bau- und Nutzungskonzept der Planung zugrunde liegt - als klassischer Angebotsbebauungsplan aufgestellt.                  Die nötigen Festsetzungen die zur Umsetzung des Konzeptes erforderlich sind können nach den</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p><b>Zu 3.1: Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine. Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingewiesen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wäre auch nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden, sodass mehr Gestaltungsspielraum bei den Festsetzungen gegeben wäre. Dadurch könnten auch einige der im Folgenden aufgeführten Problematiken gelöst werden.</p> <p><b>3.2 Zum Aufbau der textlichen Festsetzungen:</b>                      Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften stellen zwei separate Satzungen dar. Der Aufbau (A - planungsrechtliche Festsetzungen; B - örtliche Bauvorschriften; C - Hinweise; D - nachrichtliche Übernahmen) ist daher dahingehend irreführend, da die Teile A, C und D Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Es wird daher angeregt, Teil B erst nach den Bebauungsplanteilen anzuordnen, um die Trennung zwischen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.</p> <p><b>3.3 Zu Teil A der textlichen Festsetzungen – Vorbemerkungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</b></p>	<p>Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 9 und 9a BauGB getroffen werden. Die Regelungstiefe des Bebauungsplans hat ihren Ursprung in der bereits vorhandenen Planungstiefe des Bauvorhabens und der Einbindung / Erwartungshaltung der Öffentlichkeit. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll nicht erstellt werden.                      Gemäß nachfolgender Abwägung zu den Anregungen werden einzelne Festsetzungen modifiziert.                      Eine Sicherung der Planungsziele erfolgt zusätzlich durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, in welchem das Bau- und Nutzungskonzept ebenfalls Bestandteil ist.</p> <p><b>Zu 3.2: Aufbau der textlichen Festsetzungen:</b>                      Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist bekannt, dass Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften jeweils eigenständige Satzungen sind. Dies wird entsprechend im Verfahren und den notwendigen Beschlüssen berücksichtigt werden. Der Aufbau mit Teil A (bauplanungsrechtliche Festsetzungen [Teil des Bebauungsplan]), Teil B (bauordnungsrechtliche Festsetzungen = Örtliche Bauvorschrift) und den anschließenden Teilen C und D (Hinweise und Nachrichtliche Übernahme als Teil des Bebauungsplan) wird beibehalten. Zweck ist es die baulichen und gestalterischen Regelungen in einer kompakten Abfolge finden zu können, um Planungsbeteiligten in der weiteren Umsetzung (Architekten, Ingenieur- oder Vermessungsbüros, weitere Fachplaner) das „Erfassen“ der Festsetzungen (planungs- und ordnungsrechtlich) zu erleichtern. Folglich schließen erst im Anschluss an diese Teile die ergänzenden Hinweise und Übernahmen an.</p> <p><b>Zu 3.3: Zu Teil A textliche Festsetzungen – Vorbemerkungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</b></p>	<p><b>Zu 3.2: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Keine. Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p> <p><b>Zu 3.3: Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>In der Vorbemerkung ist erläutert, dass der Bebauungsplan u.a. aus den textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen besteht. Dies ist nicht korrekt, da die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in einer eigenständigen Satzung (örtliche Bauvorschriften) beschlossen werden.</p> <p><b>3.4. Zu Ziff. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung:</b>            Im WA 3 sind u.a. Wohngebäude mit Sonderwohnformen (Seniorenzentrum) zulässig. Nach Ansicht der Unterzeichnerin ist diese Festsetzung zum einen zu unbestimmt, zum anderen auch nicht erforderlich. Je nach konzeptioneller Ausgestaltung eines Seniorenzentrums stellt es ein Wohngebäude oder eine Anlage nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dar, sodass die allgemeine Zulässigkeit im WA gegeben ist. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung zu Sonderwohnformen ersatzlos zu streichen.            In der Planzeichnung ist im WA3, Teilfläche 9, der Begriff „Seniorenzentrum“ dargestellt. Es wird empfohlen, diesen Begriff in der Planzeichnung herauszunehmen. Es handelt sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan, der nach den planungsrechtlichen Festsetzungen an der dortigen Stelle nicht nur ein Seniorenzentrum zulässt.</p> <p><b>3.5 Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen –</b></p>	<p>Redaktionelle Hinweise werden – soweit korrekt – eingearbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Vorbemerkung wird angepasst.</p> <p><b>Zu 3.4.: Zu Ziff. 1.3 planungsrechtlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung:</b>            Der Anregung wird gefolgt. Die aus Sicht der Behörde zu unbestimmte Festsetzungen „Sonderwohnformen“ unter Punkt 1.3 wird gestrichen.            Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen ermöglichen die Umsetzung des Seniorenzentrums.            Eine detailliertere Regelung zum Seniorenzentrum ist im Städtebaulichen Vertrag gesichert.            Ebenso wird in der Planzeichnung die Bezeichnung in der Teilfläche 9 „Seniorenzentrum“ entfernt.</p> <p><b>Zu 3.5: Zu Ziff. 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen</b></p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>            Redaktionelle Anpassung Vorbemerkung:  <i>„Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB)“ [...] „hat der Gemeinderat Brühl diesen Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zudem die unter Teil B aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.“</i></p> <p><b>Zu 3.4: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>            Redaktionelle Anpassung:            - der textlichen Festsetzung unter 1.3 → Sonderwohnform streichen            - der Planzeichnung → „Seniorenzentrum“ streichen.</p> <p><b>Zu 3.5: Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>zulässige Grundfläche:</b>                      In den Festsetzungen wird auf § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Bezug genommen, welche nicht existieren. Die Angaben sind zu korrigieren.</p> <p><b>3.6 Zur Nutzungsschablone in der Planzeichnung:</b>                      Es wird darauf hingewiesen, dass die Angabe der GRZ für das WA 1 fehlt.</p> <p><b>3.7 Zu Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Zahl der Vollgeschosse:</b>                      Die angegebene Rechtsgrundlage § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bezieht sich nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und sollte daher gestrichen werden.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob durch die Festsetzung, dass Dachaufbauten und Staffelgeschosse in bestimmten Teilflächen zulässig sind, genau dies in den übrigen Teilflächen ausgeschlossen werden soll. Die Festsetzung i.V.m. der Tabelle unter Ziff. 2.3 lässt zumindest diesen Schluss zu. Für einen generellen Ausschluss von Nicht-Vollgeschossen gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage. Dies kann nur indirekt durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe geschehen, wovon unter Ziff. 2.3 Gebrauch gemacht wurde. Durch diese Höhenbegrenzung, die</p>	<p><b>– zulässige Grundfläche:</b>                      Der Anregung wird gefolgt. Der § 17 BauNVO wurde in der Gesetzesnovelle vom Juni 2021 geändert und die Absätze 1 und 2 gestrichen. Der Verweis in Ziff. 2.1 der Festsetzungen wird entsprechend korrigiert. Die Gesetzesgrundlagen werden auf den aktuellen Stand fortgeschrieben.</p> <p><b>Zu 3.6 Nutzungsschablone der Planzeichnung:</b>                      Redaktionelle Hinweise werden - soweit korrekt – eingearbeitet.                      Der Anregung wird gefolgt. Die fehlende Angabe wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p><b>Zu 3.7: Zu Ziff. 2.2 planungsrechtliche Festsetzungen – Zahl der Vollgeschosse</b>                      Der Anregung wird gefolgt.                      Nr. 4 von § 16 Abs. 2 BauNVO bezieht sich auf die Höhe der baulichen Anlagen (Nr. 3 auf die Zahl der Vollgeschosse). „Nr.4“ wird daher aus der Auflistung der Gesetzesgrundlage gestrichen. Damit verbleibt folgende Formulierung unter Punkt 2.2 „Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4, § 20 Abs. 1 BauNVO)“.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.                      Der zweite Absatz unter Punkt 2.2 wird gestrichen. Die Festsetzung ist entbehrlich.                      Durch den Wegfall erfolgt eine Klarstellung der grundsätzlichen Planungsziele. Diese werden in der tabellarischen Zusammenstellung unter Punkt 2.3 eindeutig und umfassend festgesetzt. Bereiche in denen auch keine Staffelgeschosse o.ä. oberhalb einer definierten Vollgeschosszahl bzw. oberhalb einer Gebäudehöhe</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Der Verweis auf den § 17 BauNVO wird in Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen korrigiert und der Bezug zu den Absätzen jeweils gestrichen.</p> <p><b>Zu 3.6: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung /Nutzungsschablone</p> <p><b>Zu 3.7: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Redaktionelle Anpassung:                      - Entfall eines Gesetzesverweises unter Punkt 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4, § 20 Abs. 1 BauNVO)                      - Streichung des 2. Absatzes unter 2.2                      - Streichung des 3. Absatzes unter 2.2                      - Streichung in der Tabelle unter Teilfläche 5: „inkl. Staffelgeschoss“ entfällt</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>nach Ansicht der Unterzeichnerin de facto kein weiteres Nicht-Vollgeschoss zulässt, ist diese Festsetzung auch nicht erforderlich. Die Festsetzung im zweiten Absatz sollte daher ersatzlos entfallen.</p> <p>Für die Festsetzung, dass Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, existiert ebenfalls keine Rechtsgrundlage. Außerdem ist bei Ausnutzung aller zulässigen Vollgeschosse aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhe nach Ansicht der Unterzeichnerin nicht zu erwarten, dass Tiefgaragen mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und daher als Vollgeschoss zu werten sind. Die Festsetzung sollte daher ebenfalls ersatzlos entfallen.</p> <p>Außerdem wird auf einen Fehler aufmerksam gemacht: In der Tabelle zur Teilfläche 5 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe inkl. Staffelgeschoss angegeben. Hier ist jedoch aufgrund der vorgegebenen Höhe und der Festsetzung kein Staffelgeschoss vorgesehen.</p> <p><b>3.8 Zu Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Höhe baulicher Anlagen:</b></p> <p>Es wird hinterfragt, ob zwischen Satz 2 und Satz 3 der Festsetzung bewusst zwischen „technische Aufbauten wie Solaranlagen und Lüftungsanlagen“ und „Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung“ unterschieden wird.</p> <p>Nach Ansicht der Unterzeichnerin fehlt für Satz 3 die Rechtsgrundlage. Satz 3 könnte derart mit Satz 2 verknüpft werden, dass der Abstand zu den Dachrändern eine Voraussetzung für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist. Hierfür sollten die Anlagen / technische Aufbauten jedoch miteinander</p>	<p>erwünscht sind, werden durch die Festlegung der Höhenbegrenzung bereits planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.                  Der dritte Absatz unter Punkt 2.2 wird gestrichen. Durch den Wegfall der Regelung ist das grundsätzliche Planungsziel nach wie umsetzbar.                  Im Zuge einer baulichen Realisierung der avisierten Vollgeschosse verbleibt kein Höhenspielraum, um die Tiefgaragen über mehr als 1,4m über die Geländeoberkante hinausragen zu lassen (Erst dann würde eine Anrechnung des Tiefgaragengeschosses auf die Vollgeschossigkeit resultierten.).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.                  Es erfolgt die Korrektur in der Tabelle. Der Zusatz „inkl. Staffelgeschoss“ wird bei der Teilfläche 5 gestrichen.</p> <p><b>Zu 3.8: Zu Ziff. 2.3 planungsrechtliche Festsetzungen – Höhe baulicher Anlagen:</b></p> <p>Es erfolgt eine Klarstellung.                  Eine Unterscheidung zwischen „technischen Aufbauten wie Solaranlagen und Lüftungsanlagen“ (Satz 2) und „Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung“ (Satz 3) sollte hier nicht erfolgen. Ziel ist es, sowohl die Höhe der Überschreitung als auch den Abstand zum Dachrand festzulegen.                  Es wird daher eine redaktionelle Anpassung zur Überschreitung der Höhenfestsetzung vorgenommen. Eine Verknüpfung der Sätze 2 und 3 - wie angeregt - soll hierbei nicht erfolgen. Der Abstand zu den Dachrändern soll</p>	<p><b>Zu 3.8: Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>1. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften (unter Punkt 3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):  <i>Dachaufbauten</i>  <i>Technische Aufbauten die nicht der gebäudebezogenen Erschließung dienen (Aufzugs- und Treppenschächte) und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>übereinstimmen.</p> <p>Es wird angemerkt, dass bei Nichtausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe übergroße technische Aufbauten möglich wären, da sich die Überschreitung auf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht. Es wird angeregt, die Überschreitung von max. 1,20 m auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu beziehen.</p>	<p>eben keine Voraussetzung für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe sein.</p> <p>Da nach Auffassung der Baurechtsbehörde das Bauplanungsrecht keine Grundlage für die Festlegung des Abrückens von technischen Aufbauten von den Außenrändern bietet, wird diese Regelung in die Örtlichen Bauvorschriften mit Bezug auf § 74 Abs. 1 Nr. LBO (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) verschoben. Das Planungsmotiv ist die städtebaulich gestalterische Wirksamkeit der Gebäude. Technische Aufbauten sollen optisch dahinter zurückbleiben und idealerweise aus der „Fußgängerperspektive“ nicht sichtbar sein. Daher sind diese Aufbauten entsprechend vom Rand zurück zu rücken.</p> <p>Formulierungsvorschlag zur Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften (unter Punkt 3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):</p> <p><i>Dachaufbauten</i>  <i>Technische Aufbauten die nicht der gebäudebezogenen Erschließung dienen (Aufzugs- und Treppenschächte) und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,00 m einhalten.</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Um bei Nichtausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe überhöhte technische Aufbauten auszuschließen, wird die „Überschreitung“ auf die tatsächliche Gebäudehöhe bezogen. Die Höhe dieser Anlagen wird folglich auf ein absolutes Maß beschränkt.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.3 werden wie folgt formuliert:  <i>Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung</i></p>	<p><i>den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,00 m einhalten.</i></p> <p>2. Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.3:  <i>Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung, wie bspw. Solaranlagen und Lüftungsanlagen sind oberhalb der obersten Geschossdecke bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig. Eine dadurch erfolgende Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist zulässig.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>3.9 Zu Ziff. 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Bauweise:</b></p> <p>Es wird angeregt, in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, dass entsprechend der Nutzungsschablone im WA 2 nur Einzelhäuser und im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.</p> <p>Es sollte hinsichtlich der abweichenden Bauweise im WA 3 die Ostseite in die Süd-Ost-Seite korrigiert werden.</p> <p><b>3.10 Zu Ziff. 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächentiefe:</b></p> <p>Als Grund für die festgesetzten abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsfäche wird vorrangig angegeben, dass diese für die geplante Dreigeschossigkeit im WA 1 sowie für die festgesetzten Höhen im WA 3 notwendig sind, da bei einer Abstandsfächentiefe von 0,4 die Abstandsfächen nicht eingehalten werden könnten. Dies ist keine adäquate Begründung für diese bauplanungsrechtliche Festsetzung, da keine städtebaulichen Gründe angeführt werden. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind nur aus städtebaulichen Gründen zulässig, z.B. Förderung der Innenentwicklung oder Nachverdichtung. Indirekt wurde die Nachverdichtung als Begründung angegeben, da das Maß der baulichen Nutzung, also auch die Geschossigkeit, mit dem städtebaulichen Ziel begründet wird, in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise zu realisieren. Es wird</p>	<p><i>regenerativer Energien oder zur Wärmegegewinnung, wie bspw. Solaranlagen und Lüftungsanlagen sind oberhalb der obersten Geschossdecke bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig. Eine dadurch erfolgende Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,2 m ist in diesem Fall zulässig.</i></p> <p><b>Zu 3.9: Zu Ziff. 3.1 planungsrechtliche Festsetzungen – Bauweise:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die zulässige Bauweise „Einzelhaus“ im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bisher in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) aufgeführt. Sie wird in den Festsetzungen ergänzt. Ebenso wird die für die abweichende Bebauung aufgeführte „Ostseite“ in „Süd-Ost-Seite“ berichtigt.</p> <p><b>Zu 3.10: Zu Ziff. 4.1 planungsrechtliche Festsetzungen – abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächentiefe:</b></p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Hierbei wird verstärkt auf die städtebaulichen Gründe eingegangen. Auszug Begründung: Demnach ist es städtebauliches Ziel, ein kompaktes, dichtes (dichter als klassische Einfamilienhausbebauung) und qualitativ wertiges Wohnquartier umzusetzen. Insbesondere die zentrale und vollständig von Bebauung umgebene Lage stellen hier die besten Voraussetzungen für die gewählte Bauungsstruktur dar. Ziel ist eine flächensparsame Innenentwicklung/Nachverdichtung im Siedlungsgefüge der Gemeinde Brühl zu realisieren. Um dieses übergeordnete Planungsziel - „Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung“</p>	<p><b>Zu 3.9: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1 Bauweise:  <i>In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.</i>                  und                  Korrektur Ostseite in Süd-Ost-Seite</p> <p><b>Zu 3.10: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Ergänzung der Begründung unter Punkt 9.1.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächen  <del>Streichung einer Rechtsgrundlage unter Punkt 4:</del>  <del>4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 5 Abs. 7 LBO)</del></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>empfohlen, auch unter Ziff. 9.1.6 auf die städtebaulichen Gründe nochmals einzugehen.</p> <p>Nach Ansicht der Unterzeichnerin kann in der Begründung nicht angeführt werden, dass im Rahmen der Bauantragstellung die Sozialverträglichkeit und Sicherung der Wohnansprüche, bspw. durch entsprechende Grundrissausrichtung, Beachtung finde. Dies könnte lediglich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Begründung herangezogen werden.</p> <p>Auch der Argumentation, dass in anderen Gebietsarten Abstandsflächentiefen von 0,2 vorgegeben sind, in denen Wohnen zulässig ist, kann nicht vollumfänglich gefolgt werden. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich eine Abstandsflächentiefe von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Begründung für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB hinsichtlich den städtebaulichen Gesichtspunkten zu überarbeiten ist.</p> <p>Da die abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen vorliegend im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist die bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO zu streichen.</p> <p>Alternativ wird auf die Möglichkeit des § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 S. 3 LBO verwiesen. Aufgrund dieser Rechtsgrundlage kann geregelt werden, dass § 5 Abs. 7 LBO keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten. Die Anwendbarkeit solch einer örtlichen Bauvorschrift wäre ggf. zu prüfen.</p>	<p>insbesondere auch in der zentralen und integrierten Lage des Plangebietes bestmöglich und nachhaltig umzusetzen, liegt dem Bebauungsplan ein kompakter Planungsentwurf mit einer verdichteten aber noch durchlässigen Bauweise zugrunde. Das Plangebiet ist räumlich durch die umliegenden Straßen und vorhandenen Baugebiete in überwiegend offener Bauweise begrenzt. Aus Rücksicht auf diesen Bestand verzichtet das Plankonzept zur Reduzierung von Beeinträchtigungen auf längere, geschlossene Gebäudekörper. Für die vorhandene Bebauung sollen Durch- und Fernblicke erhalten bleiben.</p> <p>Die zentrale, integrierte Lage soll intensiv und verdichtet mehrgeschossig baulich genutzt werden, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Es soll jedoch keine geschlossene Bauweise, sondern eine Bebauung mit einzelnen Baukörpern in offener Bauweise erfolgen, dabei sollen die Gebäude näher beieinanderstehen können.</p> <p>Zur Realisierung der geplanten Gebäude gemäß dem zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurf, ist es erforderlich, an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Seiten einzelner Baugrenzen eine von der LBO abweichende Abstandsflächentiefe festzusetzen. Diese - an maximal zwei Seiten eines Gebäudes - reduzierten Abstandsflächen betreffen ausschließlich Abstände zwischen den geplanten Gebäuden im Gebiet. In Richtung Plangebietsgrenze und gegenüber allen außen liegenden Grundstücken sowie innerhalb des Plangebietes an den nicht gekennzeichneten Seiten bleibt es bei der Geltung der gesetzlichen Abstandsregelungen nach der LBO (5 Abs. 7 Ziff. 1 LBO: 0,4 der Wandhöhe in einem WA).</p> <p>Die Abweichungsregelung betrifft das WA1 zwischen den einzelnen Baufenstern. Um die Dreigeschossigkeit der Gebäude umsetzen zu können, ist hier eine abweichende Abstandsfläche von 0,3 festgesetzt. In den</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Flächen zwischen den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen festgesetzt. In der Raumabfolge wird ein Wechsel zwischen Gebäude und eingeschossigen Nebenanlagen als Kettenhaustypologie entstehen. Durch die definierte Nutzung der nur eingeschossigen Zwischenbereiche (GA, CP, NA) werden nachteilige Auswirkungen in der abweichenden Abstandsfläche vermieden.</p> <p>Aufenthaltsräume sind nicht auf die ausschließliche Belichtung über abstandsflächenreduzierte Seiten angewiesen. Mit Hilfe der Festsetzung von Mindestabständen der Hauptanlagen nicht unter 5m werden Abstände sichergestellt, die auch unter Brandschutzaspekten noch keine besonderen Anforderungen begründen.</p> <p>Im WA2 sind maximal zwei Seiten einzelner Gebäude betroffen. Hier wird eine abweichende Abstandsflächentiefe von 0,2 festgesetzt. Die Bereiche an denen die Unterschreitung erforderlich wird, dienen im Wesentlichen der Erschließung bzw. dem Zugang zu den baulichen Anlagen. Die an bis zu zwei Gebäudeseiten reduzierten Abstandsflächen erlauben eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen über die beiden verbleibenden Seiten ohne reduzierte Abstandsflächen.</p> <p>Die im Plan gekennzeichneten Bereiche abweichender Abstandflächentiefen im WA3 und an einer Baugrenze des WA2 werden erforderlich, um die Abstandsflächen die auf dem Baugrundstück oder aber auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen haben nachweisen zu können. Auch hier gilt die Abstandsflächentiefe von 0,2.</p> <p>Das abweichende Abstandsmaß von 0,3 bzw. 0,2 entspricht der aktuellen gesetzlichen Vorgabe von 0,2 der Wandhöhe in § 5 Abs. 7 Ziff. 2 LBO für Kerngebiete, Dorfgebiete, urbane Gebiete und besondere Wohngebiete, in</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>3.11 Zu Ziff. 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen:</b></p> <p>Die Festsetzung, dass hintereinanderliegende Stellplätze im WA 1 zulässig sind, hat keine bauplanungsrechtliche Grundlage und ist auch unter Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften geregelt. Die Festsetzung sollte daher aus den planungsrechtlichen Festsetzungen entfallen.</p> <p>Es wird angezweifelt, dass eine allgemeine Zulässigkeit von Zufahrten, Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sowie im WA 1 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit den geplanten Festsetzungen keine Flächen im Plan definiert werden.</p>	<p>denen - bei allseitig 0,2 der Wandhöhe Abstandsfläche - jeweils auch ein normales Wohnen zulässig ist.                  Der Hinweis auf die Ebene „Bauantrag“ entfällt, da er bauplanungsrechtlich nicht durch weitere Festsetzungen gesichert wird.                  Der Anregung zur Anpassung der Rechtsgrundlage wird gefolgt. Damit wird Punkt 4 wie folgt angepasst:  <i>4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 5 Abs. 7 LBO)</i>                  Die vorgeschlagenen Alternative nach §74 Abs.1 S.1 Nr.7 S. 3 LBO wird nicht angewendet.</p> <p><b>Zu 3.11: Zu Ziff. 5.1 planungsrechtliche Festsetzungen – Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.                  Die in den bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführte Dopplung wird korrigiert. Die Festsetzung unter 5.1 (planungsrechtliche Festsetzungen) entfällt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.                  Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen „die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall ist eine Verortung im Plan nicht erforderlich da diese durch die textliche Festsetzung in ihrer Lage definiert ist. Zudem soll durch die explizite Auf-führung der Festsetzung die Zulässigkeit von Zufahrten, Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sowie im WA 1</p>	<p><b>Zu 3.11: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Redaktionelle Änderung: Streichen der planungsrechtlichen Festsetzung unter 5.1 3. Abs. Satz 1</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>3.12 Zu Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen – von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung:</b></p> <p>Die festgesetzte Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollte konkretisiert werden.</p>	<p>Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestärkt werden.</p> <p><b>Zu 3.12: Zu Ziffer 6 planungsrechtliche Festsetzungen – von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.                      Die Mindestbegrünung der beiden von Bebauung freizuhaltenden Flächen „Pocket Park“ und „Urban Gardening“ wird folgendermaßen konkretisiert:</p> <p><i>Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Bezeichnung „Pocket Park“ sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang 16/18 cm oder Obstbäume mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen. Zudem sind mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Bezeichnung „Urban Gardening“ sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang 16/18 cm oder Obst-bäume mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zu bepflanzen.</i></p>	<p><b>Zu 3.12: Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung unter Punkt 6:  <i>Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Bezeichnung „Pocket Park“ sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang 16/18 cm oder Obstbäume mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen. Zudem sind mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Bezeichnung „Urban Gardening“ sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang 16/18 cm oder Obst-bäume mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zu bepflanzen.</i></p>
	<p><b>3.13 Zu Ziff. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:</b></p>	<p><b>Zu 3.13: Zu Ziff. 8 planungsrechtliche Festsetzungen – Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:</b></p>	<p><b>Zu 3.13: Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Duldungspflichten der jeweiligen Grundstückseigentümer kann bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden und sollte daher aus den Festsetzungen gestrichen werden.</p> <p>Zeichnerisch sind keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt. Textlich ist die Fläche nur in einer Dimension („entlang der Straßenbegrenzungslinien“) festgesetzt. Es wird daher empfohlen, die Flächen zeichnerisch oder textlich (sowohl in Breite als auch Länge) bestimmt genug festzusetzen.</p> <p>Die max. zulässige Höhe von 1,00 m der Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers findet ihre Rechtsgrundlage nicht im Bauplanungsrecht, sondern im Bauordnungsrecht und sollte daher in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.</p> <p><b>3.14 Zu Ziffer 10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Quartierspark:</b></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Duldungspflicht wird aus den planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen. Diese Regelung ist unter den Hinweisen, Punkt C17 Pflichten des Eigentümers bereits aufgeführt. Sie wird redaktionell überarbeitet. Rechtsgrundlage der Duldungspflicht ist § 126 BauGB.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um Niveauunterschiede zwischen privaten Baugrundstücken und angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlagen auszugleichen, sind ggfls. bauliche / konstruktive Maßnahmen erforderlich. Abhilfe können demnach Aufschüttungen/ Abgrabungen oder Stützmauern verschaffen. Dass diese nicht innerhalb der als Straße gewidmeten Fläche liegen steht auch Interesse derjenigen Eigentümer, die an diese Straße angrenzende Grundstücke besitzen. Das Grundstück kann dadurch besser ausgenutzt werden, weil die Maßnahme zugleich für die Sicherung der Grundstückerschließung zweckdienlich ist. Im vorliegenden Fall sollen, sofern erforderlich, nur geringfügige Flächen zur Abfangung der Verkehrsanlagen beansprucht werden. Auf eine Ausweisung in der Planzeichnung wird daher verzichtet. Es erfolgt jedoch eine Konkretisierung der Flächen in ihrer Breite. Eine Aussage zur Länge ist entbehrlich, da diese durch den Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung sind auch Festsetzungen zur Höhenlage der Aufschüttungen/ Abgrabungen oder Stützmauern erforderlich.</p> <p><b>Zu 3.14: Zu Ziffer 10.2 planungsrechtliche Festsetzungen – Quartierspark:</b></p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>  <i>Streichung der Duldungspflicht unter Ziff. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und redaktionelle Anpassung der Hinweise unter Punkt C17.</i>  <i>Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung unter Ziff. 8 um die <b>Tiefe 1,0m:</b></i>  <i>„Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen <b>in einer Tiefe von max. 1,0 m</b> für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.“</i></p> <p><b>Zu 3.14: Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Der Quartierspark dient als erweiterte Freifläche der allgemeinen Wohngebiete sowie der Allgemeinheit. Dieser Nutzungszweck lässt daher die Annahme rechtfertigen, dass der Park keine private Grünfläche darstellt, sondern vielmehr eine öffentliche Grünfläche.</p> <p><b>3.15 Zu Ziff. 14.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Schottergärten:</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das „Schottergartenthema“ grundsätzlich im Bauordnungsrecht angelegt ist und mit den dortigen Regelungen spezieller und pragmatischer umsetzbar (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) ist. Diese Aussage wird durch den speziellen Verweis im Naturschutzrecht auf die Regelungen der Landesbauordnung zu un bebauten Flächen und zum Thema Schottergärten untermauert.</p> <p>Es wird daher empfohlen, den Ausschluss solcher Freiflächengestaltungen nicht als planungsrechtliche Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplans, sondern als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften zu regeln.</p> <p><b>3.16 Zu Ziff. 14.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Begrünung:</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Unstimmigkeit im Bebauungsplan bzgl. der Rechtsverbindlichkeit der Pflanzenliste existiert: Unter Ziff. 14.4 ist festgesetzt, dass für die Bepflanzung Laubbäume gemäß Pflanzliste II (zwingend) zu verwenden sind. Unter dem Gliederungspunkt Pflanzenlisten auf Seite</p>	<p>Kenntnisnahme.                  Der Quartierspark ist eine private Grünfläche, die aber durch die Öffentlichkeit nutzbar sein wird. Der Park befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und soll durch „Privat“ hergestellt, dauerhaft gepflegt und Instand gehalten werden. Auch Verkehrssicherungspflichten obliegen „Privat“. Die Sicherung zur öffentlichen Nutzung erfolgt über Gehrechte und durch städtebaulichen Vertrag.</p> <p><b>Zu 3.15: Zu Ziff. 14.1 planungsrechtliche Festsetzungen – Schottergärten:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.                  Die Festsetzung  <i>„Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.“</i>                  wird in die örtlichen Bauvorschriften verschoben.                  Durch § 21a Naturschutzgesetz, wonach Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO sind, wird die Zuordnung der Festsetzung innerhalb der bauordnungsrechtlichen Regelungen gestärkt.</p> <p><b>Zu 3.16: Zu Ziff. 14.4 planungsrechtliche Festsetzungen – Begrünung:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Unstimmigkeit wird korrigiert. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung 14.4.                  Die Pflanzliste hat einen empfehlenden Charakter um insbesondere langfristig einerseits standortgerechte</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine</p> <p><b>Zu 3.15: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Verschiebung der Festsetzung in örtliche Bauvorschriften.</p> <p><b>Zu 3.16: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Redaktionelle Anpassung der Festsetzung 14.4.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>26 steht jedoch, dass die Pflanzlisten empfehlenden Charakter haben. Es ist einheitlich zu regeln, ob die Pflanzlisten verbindlich oder empfehlend gelten.</p> <p><b>3.17 Zu Ziffer 14.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Dachbegrünung:</b></p> <p>Es ist unklar, ob die Begrünungspflicht auf Dachflächen, die für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen benötigt werden, automatisch entfällt oder ob eine Ausnahmeerteilung durch die Baurechtsbehörde erforderlich ist. Die Festsetzung ist klarstellend umzuformulieren.</p> <p>Außerdem wird angeregt, zu definieren, ob sich die genannten 15 m<sup>2</sup> von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen auf die Dachfläche oder auf die Grundfläche bezieht.</p> <p><b>3.18 Zu Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung:</b></p> <p>Der Begriff „Betreutes Wohnen/PLUS“ ist zu unbestimmt und sollte daher definiert werden. Außerdem ist zu erläutern, ob die Auflistung der Sonderwohnformen abschließend oder lediglich beispielhaft ist; ggf. sollte der Begriff „Sonderwohnform“ ebenfalls definiert werden.</p> <p>Es wird angeregt, eine Aussage zur rechnerischen Rundung des ermittelten Ergebnisses aufzunehmen.</p>	<p>Pflanzen zu verwenden sowie auch auf anderweitige Einflüsse reagieren (Schädlingsbefall einzelnen Arten, o.ä.) zu können.</p> <p><b>Zu 3.17: Zu Ziffer 14.5 planungsrechtliche Festsetzungen – Dachbegrünung:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird angepasst. (siehe hierzu auch ToeB Nr. 43 [UNB])                  Dachflächen, die für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen benötigt werden, <b>müssen</b> begrünt werden. Damit wird eine behördliche Ausnahmeerteilung des Baurechtsamtes nicht erforderlich.                  Zudem erfolgt die Anpassung der Festsetzung zur Begrünung von Nebenanlagen. Künftig sollen auch Nebenanlagen und überdachte Stellplätze begrünt werden, um eine weiteren Strukturanreicherung im Baugebiet zu schaffen. Dadurch wird insbesondere ein Mehrwert für die Insekten erzielt.</p> <p><b>Zu 3.18: Zu Ziff. 4 örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung:</b></p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Festsetzung unter Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt. Die Begriffe werden erläutert und eine Rundungsregel wie folgt definiert:  <i>„* besondere Wohnform / Sonderwohnform: gemeint sind Arten von Wohnen die der Grundsicherung im Alter und / oder bei Pflegebedürftigkeit bedürfen. Diese bieten eine umfassende Betreuung und/ oder Serviceleistungen. Der Umfang der Unterstützung richtet sich nach dem individuellen Bedarf, den Zielen und den Wünschen der Person.“</i></p>	<p><b>Zu 3.17: Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Anpassung der Festsetzung 14.5.</p> <p><b>Zu 3.18: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Redaktionelle Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 4 wie folgt:  <i>„* besondere Wohnform / Sonderwohnform: gemeint sind Arten von Wohnen die der Grundsicherung im Alter und / oder bei Pflegebedürftigkeit bedürfen. Diese bieten eine umfassende Betreuung und/ oder Serviceleistungen. Der Umfang der Unterstützung richtet sich nach dem individuellen Bedarf, den Zielen und den Wünschen</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>3.19 Zu Ziffer 6 und 7 der örtlichen Bauvorschriften -Doppelung der Festsetzungen:</b></p> <p>Einige örtliche Bauvorschriften sind ebenfalls in den planungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden, z.B. unter Ziff. 9.4, 11.2, 14.1 und 14.6. Es wird angeregt, zu überprüfen, ob die Rechtsgrundlagen für diese Festsetzungen sowohl im Bauplanungs- als auch im Bauordnungsrecht angesiedelt sind. Ggf. könnte eine Doppelung der Festsetzungen dadurch vermieden werden.</p>	<p><i>Bei der rechnerischen Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind Nachkommastellen der Ergebnisse auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.“</i></p> <p><b>Zu 3.19: Ziffer 6 und 7 örtliche Bauvorschriften -Doppelung der Festsetzungen:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die benannten Festsetzungen wurden auf ggfls. vorhandene Dopplungen sowie deren Rechtsgrundlagen geprüft.</p> <p>Zu Ziff 7 örtliche Bauvorschriften (Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser): thematisch ähnlich, jedoch nicht identisch sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9.4. (Entwässerung der privaten Flächen) zu finden. In Punkt 9.4 werden flächenbezogene Vorgaben und Grundsätze der Entwässerung privater Flächen geregelt. Unter den Örtlichen Bauvorschriften sind konkrete Vorgaben zu den Anlagen getroffen. Die Zuordnung wird vom Verfasser als korrekt betrachtet.</p> <p>Zu Ziff 6 örtliche Bauvorschriften (Gestaltung der unbebauten Flächen und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke):</p> <p>Hier doppelt sich die Festlegung mit Punkt 11.2 Oberflächenbefestigung (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Aus Sicht des Verfassers ist die Doppelung sinnvoll und durch entsprechende Rechtsgrundlagen abgesichert. Auf die Streichung der 3 Sätze wird verzichtet, da sowohl aus gestalterischem Anspruch (LBO) als auch aus boden-, natur- und landschaftsplanerischem Schutzgedanken heraus die Festsetzungen getroffen wurden.</p>	<p><i>der Person. Bei der rechnerischen Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind Nachkommastellen der Ergebnisse auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.“</i></p> <p><b>Zu 3.19: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>3.20 Zu Ziff. 8 der örtlichen Bauvorschriften – Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen:</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmung nicht notwendig ist, da sich dies aus der Landesbauordnung selbst ergibt. Es wird daher angeregt, diese Bestimmung entfallen zu lassen.</p> <p><b>3.21 Zu Ziff. C.13 der Hinweise – Natur- und Artenschutz:</b></p> <p>Die Unterpunkte Rodungsarbeiten, Kleinsäuger, insektenfreundliche Außenbeleuchtung/Leuchtmittel, Dachbegrünungen, Fledermäuse sowie Brutvögel sind bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 11.1 aufgeführt. Es wird empfohlen, eine Doppelung zu vermeiden.</p> <p><b>3.22 Zu Ziff. 5 und 9.1.1 der Begründung – beschleunigtes Verfahren:</b></p>	<p>Nach Umsetzung der redaktionellen Anpassung zum Hinweis der Behörde unter 3.15 zu Ziff. 14.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen („Schottergärten“) wurde diese Doppelung bereits gestrichen.                      Eine inhaltliche Dopplung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Punkt 14.6. (Begrünung von Tiefgaragen) kann nicht festgestellt werden. Die Festsetzung erfolgt auch hier aus boden-, natur- und landschaftsplanerischem Schutzanspruch heraus ist folglich richtig platziert.</p> <p><b>Zu 3.20: Zu Ziff. 8 örtliche Bauvorschriften – Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Ziffer 8 (Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen) wird gestrichen. Sie ist durch die Landesbauordnung an sich bestimmt.</p> <p><b>Zu 3.21: Zu Ziff. C.13 Hinweise – Natur- Artenschutz:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird richtigerweise erkannt, dass eine inhaltliche Doppelung der benannten Punkte unter Ziff. 11.1 und den Hinweisen zu Natur- und Artenschutz besteht. Unter Punkt C Hinweise werden sie teilweise jedoch umfangreicher beschrieben und durch weitere Punkte, die keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht haben (z.B. vogelfreundliche Verglasungen), ergänzt.                      Da natur- und artenschutzrechtliche Belange einen hohen Stellenwert besitzen, bleibt der Hinweis in der aktuellen Form bestehen.</p> <p><b>Zu 3.22: Zu Ziff. 5 und 9.1.1 Begründung – beschleunigtes Verfahren:</b></p>	<p><b>Zu 3.20: Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>  <i>Streichung Ziff. 8 der örtlichen Bauvorschriften.</i></p> <p><b>Zu 3.21: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</b>  <i>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen</i></p> <p><b>Zu 3.22: Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Es wird angemerkt, dass auch eine Aussage zur Nichtbetroffenheit der Störfallproblematik nach § 50 S.1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgenommen werden sollte (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB).</p> <p>Außerdem ist in der Begründung die Verfahrensart an zwei unterschiedlichen Stellen (Ziff. 5 sowie Ziff. 9.1.1) thematisiert. Es wird empfohlen, die Ausführungen in einem Gliederpunkt zusammenzufassen.</p> <p><b>3.23 Zur Planzeichnung – Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind:</b></p> <p>In der Planzeichenerläuterung ist das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, der Ziff. 3 (vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen) zugeordnet. Dies sollte berichtigt werden.</p> <p><b>Allgemeine Schlussbemerkungen:</b></p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.                      Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.                      Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung <u>vor</u> Beginn des Bekanntmachungsaktes, also <u>vor</u> der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Begründung wird um im Gliederungspunkt der Verfahrenswahl des Bebauungsplans um Aussagen zur Nichtbetroffenheit der Störfallproblematik nach § 50 S.1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ergänzt. Zudem werden die Aussagen zur Verfahrensart aus Gliederungspunkt 9.1.1 im Kapitel 5 zusammengeführt.</p> <p><b>Zu 3.23: Zur Planzeichnung – Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichenerläuterung wird korrigiert. Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, der Ziff. 3 (vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen) wird in die Nummerierung eingepflegt (Nr. 4). Folgende Planzeichenummerierungen werden entsprechend nachgeführt.</p> <p><b>Allgemeine Schlussbemerkungen:</b></p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes.                      Die Hinweise zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden beachtet.                      Die gewünschten Ausfertigungen werden durch die Gemeindeverwaltung nach Abschluss des Verfahrens an die Behörde gesendet.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung der Begründung</p> <p><b>Zu 3.23: Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Korrektur Planzeichenerläuterung</p> <p><b>Zu Allgemeine Schlussbemerkungen:</b>                      Kein Beschluss erforderlich</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Keine</p>
14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Gesundheitsamt</b>  <b>Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg</b>  <b>Az: 503.71-04:0002</b></p> <p><b>Schreiben vom 27.09.2021</b></p> <p>Für unsere Stellungnahme kamen folgende Unterlagen zur Anwendung:</p> <p>Artenschutz 1-4, Begründung Bebauungsplan, Bekanntmachung Bebauungsplan, Gutachten Versickerung, Klimagutachten, Planzeichnung Bebauungsplan, Schalltechnisches Gutachten, Textliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften, Untergrund &amp; Bausubstanz, Verkehrsgutachten</p> <p>Aufgrund der dargestellten Ausführungen gibt es von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“.</p> <p>Auf das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen bzw. keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Gutachten ist mit keiner Erhöhung des Verkehrslärms und der Immissionsgrenzwerte zu rechnen. Die Umsetzung der Schallschutzempfehlungen sind umzusetzen.</p> <p>Die bodenschutzrechtliche Bewertung ergab keine Gefährdung zum Schutzgut Mensch. Sollten im Laufe der Bebauungsplanumsetzung Bodenschutzrechtlich relevante Untergrundbelastungen festgestellt werden ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Am Schrankenbuckel" von Seiten des Gesundheitsamtes vorgetragen.</p> <p>Die dargestellten Schutzgutbetrachtungen in Verbindung mit den gutachterlichen Ausführungen zu Verkehr, Schall sowie zum Boden lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen unter Berücksichtigung der daraufhin festgesetzten Regelungen im Bebauungsplan erkennen.</p> <p>Sollten sich im Laufe der Bebauungsplanumsetzung relevante Erkenntnisse zeigen (hier explizit benannt: Bodenschutzrechtlich relevante Untergrundbelastungen) werden die zuständigen Behörden in Kenntnis gesetzt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
15	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrsamt		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Untere Bodenschutz-behörde		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
18	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Untere Denkmalschutzbehörde Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg E-Mail vom 22.09.2021</b></p> <p>Wir als untere Denkmalschutzbehörde dürfen ohne Anhörung des Landesamts für Denkmalpflege als Fachbehörde selbst keine fachliche Stellungnahme abgeben.</p> <p>Üblicherweise wird das Landesamt für Denkmalpflege direkt vom Bebauungsplanaufsteller gehört.</p> <p>Daher empfehlen wir diese Vorgehensweise für diesen und für künftige Bebauungspläne.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird keine fachliche Stellungnahme – mit Verweis auf die Zuständigkeit des Landesamts für Denkmalpflege – abgegeben.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, als Abteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde am Verfahren beteiligt (siehe TöB-Nr. 44). Eine Stellungnahme ging hier nicht ein.</p> <p>Der Hinweis zur üblicherweise praktizierten Verfahrensbeteiligung über den Bebauungsplanaufsteller (Planungsbüro) wird ebenso zur Kenntnis genommen. Sofern eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich wird, kann der Forderung nachgekommen werden. Ein Anspruch darauf, wer die Behördenbeteiligung durchführt, besteht jedoch nicht. Auch eine Notwendigkeit zur erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gegenwärtig nicht gesehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
19	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt Muthstraße 4, 74889 Sinsheim Az: 2511 – 1</b></p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Schreiben vom 16.09.2021</b></p> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan "Am Schrankenbuckel" von Seiten des Vermessungsamtes vorgetragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
20	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis                      Veterinäramt und Verbraucherschutz</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:                      --</p>
21	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis                      Wasserrechtsamt                      Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg                      Az: 605.7172: Brühl 13                      Schreiben vom 06.10.2021</b></p> <p><b><u>Stellungnahmen und Nebenbestimmungen:                      Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></b></p> <p>Gemeinde Brühl plant die Festsetzung des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“.                      Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgaragen Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann.                      Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden</p>	<p>Redaktionelle Hinweise werden – soweit korrekt – eingearbeitet.</p> <p><b><u>Zu Grundwasserschutz / Wasserversorgung:</u></b></p> <p>Es bestehen aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sowie weiterer, im Folgenden konkret aufgeführter Auflagen und Hinweise, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.                      Wesentliche Auflagen und Hinweise zu den Themen Wasserversorgung und Grundwasserschutz werden in den Abschnitt C überführt.                      Die Anregungen betreffen zunächst nicht das</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b><u>Zu Grundwasserschutz / Wasserversorgung:</u></b>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung unter Abschnitt C Hinweise:                      C.9 Grundwasser                      C11 Wasserversorgung</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen nicht verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können.</p> <p>Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert die Tiefgaragenböden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</li> <li>2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.</li> </ol>	<p>Bauleitplanverfahren bzw. entziehen sie sich einer entsprechenden Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage. Durch die allgemeingültigen sonstigen Rechtsverordnungen, anzuwendenden anerkannten Regeln der Technik, Zulassungs- und Genehmigungsverzeichnisse, etc. ist eine Regelung im Bebauungsplan auch entbehrlich. Allerdings werden die vom Bauherren zu beachtenden relevanten Vorschriften unter dem Abschnitt C Hinweise ergänzt, da sie hilfreiche Hinweise für weitere Fachplanungen, Bauherren sowie das weitere Baugeschehen darstellen.</p> <p>Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe zu verhindern, wird gefordert die Tiefgaragenböden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.                  → Der Anregung wird (eingeschränkt) gefolgt. Siehe <u>Grundwasserschutz</u></p> <p><u>Zu Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Technischer Hinweis.</li> <li>2. Sicherstellung der ausreichenden Wasserversorgung.</li> </ol> <p>Kenntnisnahme.                  Es erfolgt die Übernahme der Punkte 1 und 2 unter dem Abschnitt C Hinweise; Unterpunkt 12 Wasserversorgung.</p>	<p><u>Zu Wasserversorgung</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Ergänzung unter Abschnitt C Hinweise:  <i>C.12 Wasserversorgung:                  Hinweise während der Planaufstellung                  (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>3. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.</p> <p>4. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/</a> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>5. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</p> <p>6. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p>	<p><u>Zu Grundwasserschutz:</u>                  Kenntnisnahme.                  Es erfolgt die Übernahme der Punkte 3 bis 10 unter dem Abschnitt C Hinweise; Unterpunkt C.9 Grundwasser: <i>Hinweise während der Planaufstellung (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):</i></p> <p>Die bisherigen Hinweise unter C.9 Grundwasser werden auf Doppelungen geprüft und redaktionell zusammenführt.</p>	<p><i>Neckar-Kreis):                  Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.                  Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.</i></p> <p><u>Zu Grundwasserschutz</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Ergänzung unter Abschnitt C Hinweise: C 9 Grundwasser  <i>Hinweise während der Planaufstellung (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):                  Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe zu verhindern, sind Tiefgaragenböden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.                  Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>7. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>8. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>9. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> <p>10. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p>		<p><i>und Kartendienst der LUBW <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/erhaeltlich">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/erhaeltlich</a>. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</i></p> <p><i>Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</i></p> <p><i>Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</i></p> <p><i>Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</i></p> <p><i>Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</i></p> <p><i>Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht,</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u></b>  <u>Kommunalabwasser</u>                      Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Schrankenbuckel“ um eine Nachverdichtungsmaßnahme.                      Eine Beseitigung des Niederschlagswassers über die Bestandskanalisation ist nicht möglich, deshalb soll das Wasser auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse soll die Niederschlagsversickerung über Rigolen mit Vorbehandlung erfolgen. Im Vorfeld wurden bereits Versickerungsversuche durchgeführt und der Durchlässigkeitsbeiwert beträgt zwischen 1,9 * 10<sup>-6</sup> und 1,2 * 10<sup>-5</sup> m/s. Der Boden ist somit zur Versickerung geeignet.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nur Filtersubstrate mit einer DIBt-Zulassung zur <i>Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse</i> der Muldenversickerung als gleichwertig anerkannt werden (Gleichwertigkeitserlass des Umweltministeriums B-W, 2013): <a href="https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.htm">https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.htm</a>.                      Werden andere Filtersysteme eingesetzt ist dafür beim</p>	<p><b><u>Zu Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht:</u></b></p> <p>Es bestehen aus Sicht des Sachbereichs Kommunalabwasser keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es werden fachbezogene Auflagen und Hinweise vorgetragen. Eine Überführung in den Bebauungsplan wäre entbehrlich, da es sich um allgemeingültige Rechtsverordnungen, anzuwendende anerkannte Regeln der Technik, Zulassungs- und Genehmigungsverzeichnisse, etc. handelt. Eine Bauplanungsrechtliche Rechtsgrundlage ist nicht gegeben.</p> <p>Da die Anregungen jedoch hilfreiche Hinweise für weitere Fachplanungen, Bauherren sowie das weitere Baugehen beinhalten werden die relevanten Vorschriften, Auflagen und Hinweise zu den Themen Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht unter dem Abschnitt C Hinweise überführt.</p> <p>So wird der Zulassungshinweis für Filtersubstrate der Muldenversickerung (DiBt-Zulassung [Deutsches Institut für Bautechnik]) sowie die Pflicht zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei anderen eingesetzten Filtersystemen unter C 9 ergänzt                      → Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p><i>carbonathaltiger Sand) möglich.                      Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.</i></p> <p><b><u>Zu Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht:</u></b>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung unter Abschnitt C Hinweise:  <i>C9 Grundwasser „Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe zu verhindern, sind Filtersubstrate mit DIBt Zulassung zur „Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse“ der Muldenversickerungen als gleichwertig anerkannt. Werden andere Filtersysteme eingesetzt ist dafür beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p><u>Allgemeines:</u>                      1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Brühl ist zu beachten.</p>	<p><u>Zu Allgemeines:</u>                      Kenntnisnahme.                      Es erfolgt die Übernahme der Punkte 1 und 2 unter dem Abschnitt C Hinweise; Unterpunkt 11 Entwässerung sowie unter Unterpunkt 12 Wasserversorgung</p>	<p><u>Zu Allgemeines:</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung unter Abschnitt C Hinweise:  <i>C.11 Entwässerung</i>  <i>Hinweise während der Planaufstellung (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):</i>  <i>Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</i>  <i>Die Entsorgung bezüglich Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen.</i></p> <p><i>Sowie unter C.12 Wasserversorgung:</i>  <i>Die Versorgung bezüglich Wasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung sicherzustellen.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u>                      3. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.a.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>4. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser einer Tiefgarageneinfahrt ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>5. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung <b>erlaubnisfrei</b> versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,</li> <li>b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,</li> <li>c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.</li> <li>d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</li> </ul>	<p><u>Zu Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u>                      Die Anregungen unter Punkt 3 entsprechen den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Der Anregung (Punkt 4) wird gefolgt. Diese wird unter Punkt 6 (Gestaltung der unbebauten Flächen) der örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Eine Versickerung des ggfls. schadstoffbelasteten Tropf- und Schleppwasser der Tiefgarageneinfahrten wird vermieden.</p> <p>Der Hinweis (Punkt 5) zur erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser nach §2 Niederschlagswasserverordnung wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Niederschlagswasser für die im Plangebiet zulässigen Flächen ist in den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassend definiert. Darüber hinaus gehende Regelungen sind nicht erforderlich.</p>	<p><u>Zu Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung unter Abschnitt B örtliche Bauvorschriften Unterpunkt 6 (Gestaltung der unbebauten Flächen ...)  <i>Anfallendes Tropf- und Schleppwasser einer Tiefgarageneinfahrt ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>6. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>7. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Hinweisblatt zur Niederschlagswasserbeseitigung des Rhein-Neckar-Kreises ist zu beachten.                      Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>8. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</p> <p>9. Niederschlagswasser, das von Metaldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p> <p><u>Hinweise zu Zisternen:</u>                      10. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.                      Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p>	<p>Den Anregungen Punkt 6, 7 und 8 wird gefolgt. Diese werden unter C Hinweise (Unterpunkt 11 Entwässerung) ergänzt.</p> <p>Die Anregungen unter Punkt 9 entsprechen den aktuellen Festsetzungen (vgl. örtliche Bauvorschriften).</p> <p><u>Zu Hinweise zu Zisternen:</u>                      Die Hinweise zu Zisternen werden unter dem Abschnitt C Hinweise; Unterpunkt 11 Entwässerung ergänzt. Weitere verbindliche Regelungen sind nicht erforderlich, bzw. bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Gemeinde, dem künftigen Vorhabenträger und der Behörde vorabgestimmtes Entwässerungskonzept zugrunde.</p>	<p>Ergänzung unter C Hinweise (Unterpunkt 11 Entwässerung)  <i>Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</i>  <i>Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Hinweisblatt zur Niederschlagswasserbeseitigung des Rhein-Neckar-Kreises ist zu beachten.</i>  <i>Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</i>  <i>Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</i></p> <p><u>Zu Hinweise zu Zisternen:</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung unter C Hinweise (Unterpunkt 11 Entwässerung)  <i>Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</li> <li>an die Kanalisation angeschlossen werden.</li> <li>über eine Rigole unterirdisch versickert werden.</li> </ol> <p>Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</p> <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p> <p><u>Gewässeraufsicht</u>                      Aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde besteht gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht dessen Umsetzung. Auch der Einsatz von Zisternen (Retentionszisternen zur Regenwassernutzung) wird hier ermöglicht; vgl. 9.4 planungsrechtliche Festsetzungen [„Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z.B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.“]. Eine Drosseleinrichtung der Zisterne ist nicht erforderlich, da die Flachdächer für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers bereits mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begründen sind.</p> <p><u>Zu Gewässeraufsicht</u>                      Es bestehen aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan; Eintragungen im entsprechenden Katasterverzeichnis liegen nicht vor.</p>	<p><i>Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</i></p> <p><i>Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</i></p> <p><i>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</i></li> <li><i>an die Kanalisation angeschlossen werden.</i></li> <li><i>über eine Rigole unterirdisch versickert werden.</i></li> </ol> <p><i>Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.</i></p> <p><i>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</i></p> <p><u>Zu Gewässeraufsicht</u>  <b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Im Plangebiet befinden sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Eintragungen.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>Falls widererwartend geruchlich oder sichtbar auffällige Böden angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um die weiteren erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.</p>	<p>Der fachbezogene Hinweis zum Umgang mit während der Durchführung von Bauarbeiten auftretenden geruchlich oder sichtbar auffälligen Böden ist bereits unter C Hinweise Unterpunkt 3 (Bodenverunreinigungen) enthalten. Dieser wird redaktionell angepasst.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung unter C Hinweise (Unterpunkt 3 Bodenverunreinigung): Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.</i></p>
22	<p><b>MVV Netze GmbH Luisenring 49, 68159 Mannheim Schreiben vom 29.09.2021</b></p> <p>Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zum o.g. Betreff wie folgt Stellung:                      Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schrankenbuckel“ sind in Teilbereichen Wasser-, Fernwärme-, Gasniederdruck- und Gashochdruckleitungen der MW Energie AG verlegt. Zur besseren Orientierung haben wir Ihnen ein DIN A3 Bestandsplan, M 1:1000, der Leitungen in den betreffenden Bereichen als Anlage beigefügt.</p> <p>Vor Abriss bzw. Rückbau der bestehenden Gebäude, welche einen Gas-, Fernwärme- oder Wasserhausanschluss besitzen, ist sicher zu stellen, dass die Anschlussleitungen unbedingt rückgebaut bzw. stillgelegt werden müssen.</p> <p>Bei der Ausführung Ihrer geplanten Baumaßnahme verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Baumaßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Der Leitungsbestand von Wasser-, Fernwärme-, Gasniederdruck- und Gashochdruckleitungen gem. beigefügter Anlage ist bekannt.                      Eine abriss- und / oder rückbaubedingt erforderliche Stilllegung hat im Zuge der baulichen Umsetzung des Plangebietes zu erfolgen. Die Anregung betrifft folglich keinen Belang des Bauleitplanverfahrens.                      Die Planunterlage (Leitungsbestand) liegt zudem bereits dem künftigen Flächenentwickler vor, der entsprechenden zu veranlassen hat.                      Auch die Hinweise zur baulichen Ausführung – hier zum benannten Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Baumaßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) - betrifft die weitere Umsetzung und nicht das Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahme der MVV Netze wurde an den Vorhabenträger (zur Weitergabe an dessen Fachplaner) weitergeleitet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Ergänzung der Gashochdruckleitung sowie deren Schutzstreifen in der Planzeichnung und unter D als nachrichtliche Übernahme Unterpunkt 2 Leitungsbestand.                      Ergänzung der Hinweise zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss unter C Hinweise Unterpunkt 6 wie folgt:  <i>Im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitungen</i></p>

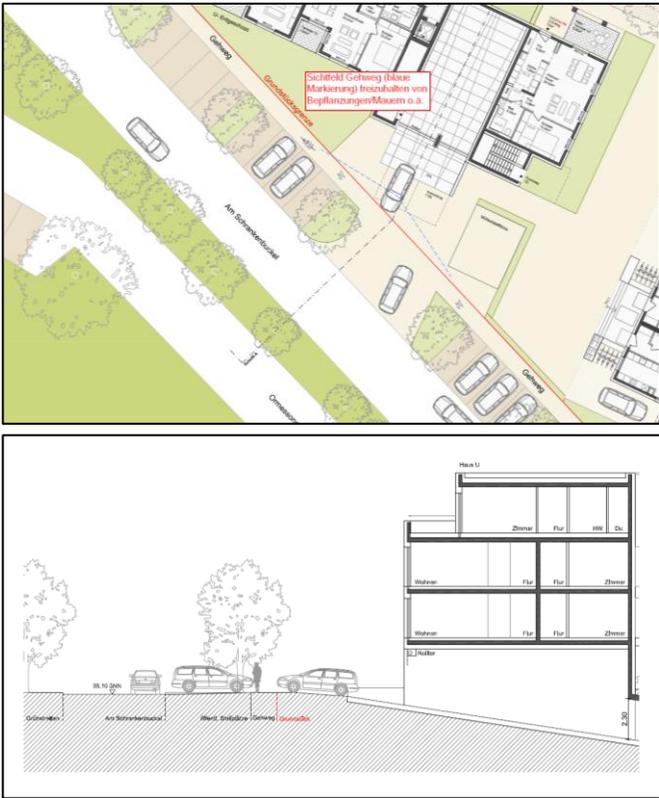
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann.</p> <p>Für die bestehende Gashochdruckleitung DN 100 beträgt die Schutzstreifenbreite 3,00 m (jeweils 1,5 m links und 1,5 m rechts der Leitungsachse).</p> <p>Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.</p> <p>Baumpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind ebenfalls unzulässig.</p> <p>Evtl. Suchschlitze zur Ortung der Gashochdruckleitung sind mit unserer Betriebsabteilung TV.R.4, Tel. 0621/290-2299, abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Bei der Ausführung der Suchschlitze ist zu beachten, dass parallel zur Gashochdruckleitung ein Steuerungskabel mitverlegt ist. Die hierbei anfallenden Kosten zur Leitungsermittlung gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“.</p> <p>Während der Straßenherstellung (Tiefbau - Auskoffering) ist zu gewährleisten, dass eine Mindestüberdeckung von 0,60 m zu der Gashochdruckleitung nicht unterschritten wird.</p> <p>Ansonsten ist die Gashochdruckleitung durch das Ergreifen von</p>	<p>Die Lage der Gashochdruckleitung ist bekannt. Zur Sicherung des sicherheitsrelevanten Schutzstreifens erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Leitung sowie des Schutzstreifens in die Planzeichnung sowie textlich unter D Nachrichtliche Übernahme Unterpunkt 2 Leitungsbestand.</p> <p>Die Hinweise zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von baulichen Anlagen, Dauerstellplätzen, das Lagern von Stoffen und Materialien, etc. (gem. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463) werden textlich unter C Hinweise Unterpunkt 6 (Schutz unterirdischer Leitungen) ergänzt.</p> <p>Die Leitung als auch der Schutzstreifen liegen vollständig in der öffentlichen Verkehrsfläche der Germaniastraße. Eine Überbauung, Einrichtung von Dauerstellplätzen oder Bepflanzung mit Bäumen ist hier nicht angedacht. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit den Schutzansprüchen vereinbar.</p> <p>Die Hinweise zur Ausführung betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Sie wurden aber an den Vorhabenträger (zur Weitergabe an dessen Fachplaner) weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen von ggfls. künftigen baulichen Maßnahmen an den Straßenflächen sind die durchführenden Baufirmen durch die Gemeinde zu informieren.</p>	<p><i>beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportieren den Materialien unzulässig. Baumpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind ebenfalls unzulässig. Auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</i></p>

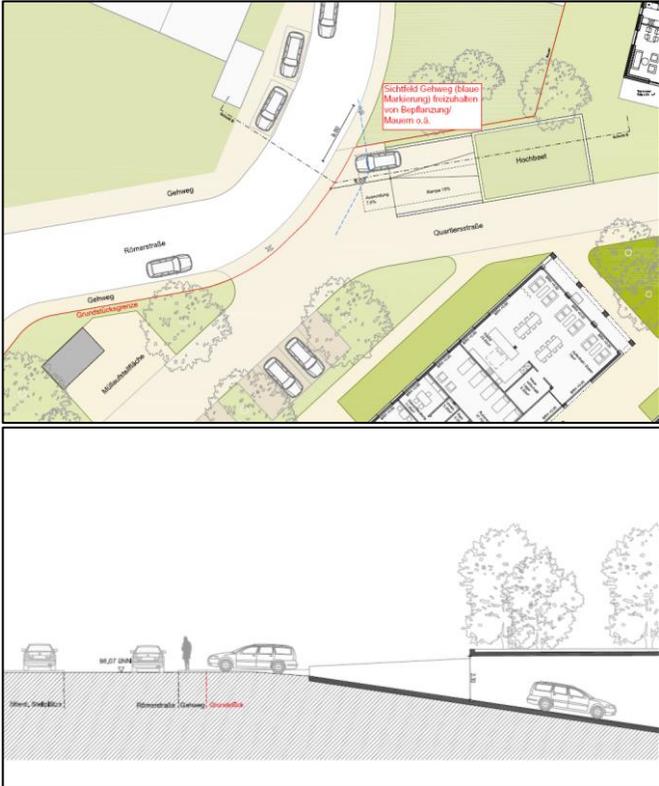
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen z. B. Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Gashochdruckleitung / Einbringung eines Überfahrsschutzes im Trassenbereich oder ähnlichem. Die anfallenden Kosten für die Schutzmaßnahmen zur Leitungssicherung sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Des Weiteren möchten wir Sie informieren, dass im angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 3057 eine Gasdruckregelanlage GDR 3010 der MW Energie AG zur Versorgung des Gasdrucknetzes steht.</p> <p>Sollten sich aufgrund der geplanten Baumaßnahme jedoch Schäden an unseren Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.</p> <p><b>Des Weiteren bitten wir Sie, die bauausführenden Firmen anzuhalten, nachfolgendes zu beachten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vor Baubeginn sind unsere Planunterlagen einzusehen, MW Netze GmbH, TV.Z.1, Tel. 0621/290-3700.</li> <li>2. Im Bereich der Leitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.</li> <li>3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die Gasnieder-, Wasser- und Fernwärmeleitungen unsere Abteilung TV.D.1, Tel. 0621/290-1865 und für die Gashochdruckleitungen unsere Abteilung TV.R.4, Tel. 0621/290-1359, zu verständigen.</li> </ol> <p>Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren weiter zu</p>	<p>Die Gasdruckregelanlage (GDR 3010 auf Flst.-Nr. 3057) liegt innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Grundstück ist als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und entsprechend zeichnerisch in der Planzeichnung ausgewiesen. Weitere Regelungsnotwendigkeiten sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Geltendmachung von Schadensansprüchen die sich aufgrund von Baumaßnahmen ergeben, werden auf Basis der gesetzlichen Vorschriften behandelt.</p> <p>Kenntnisnahme.                  Der Hinweis betrifft die bauliche Umsetzung. Die Kontaktdaten und Hinweise zur baulichen Ausführung werden an den Vorhabenträger (zur Weitergabe an dessen Fachplaner) weitergeleitet.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p> <p>Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage:</p>  <p>22_1_MVVNetze_M A-PRINTER02_DRN2</p>	<p>Eine inhaltliche Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen erfolgt gemäß der o.g. Behandlung. Sollte eine erneute Verfahrensbeteiligung erforderlich werden, wird die MVV Netze beteiligt.</p> <p>Im Übrigen erfolgt die weitere Information zum Vorgehen (Umsetzung Bauvorhaben) durch die Gemeinde oder den Vorhabenträger sofern eine Betroffenheit oder Abstimmungsnotwendigkeit festgestellt wird.</p>	
23	<p><b>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim</b>  <b>Glücksteinallee 11</b>  <b>68163 Mannheim</b>  <b>Az: George / 01-035</b></p> <p><b>Schreiben vom 30.09.2021</b></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen auf einer ehemaligen Sportfläche im Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Innerhalb des ca. 3,4 ha großen Plangebietes sind rund 280 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern sowie insbesondere in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.</p> <p>Wir haben die Unterlagen im Hinblick auf den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim geprüft. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbauentwicklungsfläche, Zeitstufe I“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Wir begrüßen die vorgesehene städtebauliche Konzeption mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag für die regionale</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf werden seitens des Nachbarschaftsverbandes keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Die geplante Innenentwicklung mit dem zugrundeliegenden Wohnungsbaukonzept wird begrüßt, da hierdurch in integrierter Lage ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet wird.</p> <p>Die Vorgabe zur Baurechtschaffung (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB) werden bestätigt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b> Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wohnraumversorgung in integrierter Lage geleistet.</p> <p>Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine digitale Ausfertigung wird nach Verfahrensabschluss an den Nachbarschaftsverband gesendet.</p>	
24	<p>Ordnungsamt</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --</p>
25	<p><b>Polizeipräsidium Mannheim</b>  <b>Stabsbereich Einsatz, Stabsbereich Verkehr</b>  <b>Postfach 10 00 29, 68149 Mannheim</b>  <b>Az: Vk-1132.6-2</b>  <b>Schreiben vom 20.09.2021</b></p> <p>Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus <b>verkehrlicher Sicht</b> keine Bedenken vorbringen.</p> <p>Wir bitten jedoch bei der Anlage der <b>Tiefgaragenzufahrten</b> die notwendigen Sichtbeziehungen ausreichend zu berücksichtigen. Die bauliche Ausgestaltung der Zufahrten sollte so beschaffen sein, dass ausfahrende Fahrzeuge über ausreichend neigungsfreie (ebene) Aufstellfläche und Sicht auf den Gehweg und die dort gehenden Fußgänger bzw. Rad fahrenden Kinder verfügen.</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf werden aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Der Hinweis zur sicherheitsbedingten Ausgestaltung der Tiefgaragen-Ein- bzw. Ausfahrt wurde an den Vorhabenträger und dessen Fachplaner weitergeleitet, welche den Belang geprüft und daraufhin mit der Polizei (Stabsbereich Verkehr) abgestimmt haben.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass es keine verbindlichen Planvorgaben oder Normen mit konkreten Vorgaben zur Ausgestaltung der TG-Ein-/Ausfahrtsbereiche gibt und daher eine Einzelbewertung der jeweiligen Situation auf Basis der Planung vorzunehmen ist.</p> <p>In den vorliegenden zwei Planungsfällen (Planung Investor) ist die Lage der TG-Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplans bereits festgesetzt. In beiden TG-Ein- und Ausfahrtsbereichen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>(Schrankenbuckel, Römerstraße) kann die Aufstellfläche im Ausfahrtsbereich so gestaltet werden, dass das Fahrzeug mit der Vorderachse auf einem waagerechten Bereich stehen kann und die Hinterachse auf dem Ausrundungsbereich der Rampe, die nur noch eine geringere Steigung von ca. 7,5% aufweist (siehe Abb. unten Schnitt).</p> <p>Des Weiteren können durch die Vermeidung von Stützmauern, Bepflanzungen/Bäumen im Ausfahrtsbereich die wichtigen Sichtachsen in beide Richtungen freigehalten werden (siehe Abb. unten Lageplanauszug). Damit ist für ausfahrende Fahrzeuge eine gute Einsehbarkeit der Straßensituation und Gehwegbereiche gewährleistet.</p> <p>Die Polizei (Stabsbereich Verkehr) bestätigt diesen Sachverhalt; sofern die TG-Ein- und Ausfahrtsbereiche entsprechend ausgeführt und die Freihaltung der Sichtachsen sichergestellt sind, ist die Sicherheit für den öffentlichen Verkehr bzw. die Einmündung in den öffentlichen Straßenraum ausreichend gegeben. Weitere Maßnahmen (bspw. Spiegel) sind nicht notwendig. Der Vorhabenträger wird diese Planung bei seiner Bauantragstellung zugrunde legen. Im Bebauungsplan sind keine Anpassungen / Ergänzungen o.ä. erforderlich.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		 <p>Abb. oben: Lageplan-Auszug und Schnitt TG-Ein-/Ausfahrt Straße „Am Schrankenbuckel“</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus <b>kriminalpräventiver Sicht</b> erlauben wir uns folgende Hinweise:</p> <p><b>1. Grundsätzliches</b>                      Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden</p>	 <p>Abb. oben: Lageplan-Auszug und Schnitt TG-Ein-/Ausfahrt „Römerstraße“</p> <p>Die aus <b>kriminalpräventiver Sicht</b> aufgeführten Hinweise und Anregungen (1-8) betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Sie wurden an die Fachplaner weitergegeben.</p> <p><b>Zu 1. Grundsätzliches:</b> Kenntnisnahme. (Betrifft nicht</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt.                      Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.                      Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.</p> <p><b>2. Schutz vor Einbruch</b>                      Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Mannheim, 68161 Mannheim, L6, 12, 2 - 4, Tel.: 0621/174-1212, E-Mail: <a href="mailto:beratungsstelle.ma@polizei.bwl.de">beratungsstelle.ma@polizei.bwl.de</a>. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter <a href="http://www.polizei-beratung.de">www.polizei-beratung.de</a> erhältlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.</p> <p>Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen</p>	<p>das Bauleitplanverfahren). Es werden Beratungsleistungen zur Prävention angeboten.</p> <p><b>Zu 2. Schutz vor Einbruch</b>                      Kenntnisnahme. (Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren)                      Es werden Informationsstellen für Beratungsstellen zum Schutz vor Einbruch sowie deren Fördermöglichkeit (z.B. kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW) übermittelt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter <a href="https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote">https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote</a></p> <p><b>3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</b>                      Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.</p> <p><b>4. Grundsätzliche Empfehlungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Polizei an Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes.</li> <li>• Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind.</li> </ul>	<p><b>Zu 3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren</b>                      Kenntnisnahme. (Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren) (Informationsübermittlung/ Beratung Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle). Die Information wurde an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p><b>Zu 4. Grundsätzliche Empfehlungen</b>                      Kenntnisnahme. Betrifft nur bedingt diesen Bebauungsplan.                      Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die Beteiligung von Bürgern gem. §3(2) BauGB.                      Das Planungskonzept (Städtebaulicher Entwurf), welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt wurde zuvor in einem einjährigen Prozess in 4 Veranstaltungen des „Runden Tisches“ mit verschiedensten Interessensvertretern und Fachplanern sowie einer ausgewählten Bürgerschaft – wobei sich jedermann zur Teilnahme bewerben konnte – inhaltlich qualifiziert.                      Darüberhinausgehende (private) Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des (privaten) Wohnumfeldes obliegenden dem künftigen Bauherren.</p> <p>Das Plangebiet wird vorrangig der Wohnnutzung dienen. Darüber hinaus sind die allgemein in einem Wohngebiet (WA) zulässigen baulichen Nutzungen nach §4 BauNVO möglich. Ferner können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet.</li> <li>• Integration des sozialen Wohnungsbaues.</li> </ul> <p><b>5. Wohnumfeld</b>  <b>5.1 Grün- und Freiflächen</b></p>	<p>Der Standort selber zeichnet sich durch seine zentrale und integrierte Lage aus. Die aufgeführten (sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen) Infrastrukturen befinden sich teils im unmittelbaren Umfeld.          Folglich ist die Grundversorgung vollumfänglich gegeben.</p> <p>Anlass der Mischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist es, einen Mix aus verschiedenen Wohnformen zu erzielen und damit auch eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Auch der Hinweis sozialen Wohnungsbau zu integrieren zielt hierauf ab.          Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden - die nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 festsetzbaren Grundstücksgrößen und die gem. § 9 Abs1 Nr. 7 BauGB festsetzbaren Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (=sozialer Wohnungsbau) nicht vorgegeben.          Die Umsetzungen der städtebaulichen Konzeption, einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird bereits durch die gewählten Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. Darüber hinaus sichert der Städtebauliche Vertrag mit dem Projektentwickler diese Zielsetzung (unterschiedliche, nachfrageorientierte Wohnformen) ab. Mit der Planung wird folglich ein wichtiger Beitrag für die regionale Wohnraumversorgung in integrierter Lage geleistet. Ein Beitrag zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau erfolgt nicht durch diesen Bauleitplan. Allerdings wird durch die Gemeinde ein Teilbeitrag des Grundstückserlös in den sozialen Wohnungsbau investiert.</p> <p><b>Zu 5. Wohnumfeld</b>  <b>Zu 5.1 Grün- und Freiflächen</b></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.</li>   <li>• Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.</li>   <li>• Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.</li> <li>• Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzhöhe von maximal zwei Metern, sollte nicht überschritten werden.</li>   <li>• Eingrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal zwei Vollgeschosse und sechs Wohneinheiten.</li>   <li><b>5.2 Öffentliche Fuß- und Radwege aus kriminalpräventiver Sicht</b></li>   <li>• Gemeinsame Erschließung von Fuß- und Radweg, aber deutliche Trennung der unterschiedlichen Nutzung durch entsprechende Pflasterung.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Betrifft nur teilweise das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die Hinweise zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen werden durch einen angemessenen Regelungskanon im Bebauungsplan bereits festgesetzt. In der Planzeichnung werden von Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen so platziert, dass sich zentral gelegene Grün- und Freiflächen mit Treffpunktcharakter entwickeln können.</p> <p>Das städtebauliche Plankonzept sichert die Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes. Die Beleuchtung wird nach den entsprechenden Planungsvorschriften erfolgen (Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren)</p> <p>Die Regelungen des Bebauungsplans nebst Örtlicher Bauvorschriften ermöglichen die Umsetzung dieser beiden Anregungen an die baulich-gestalterischen Ausführungen. Sie sind in nachgelagerten Fachplanungen zu berücksichtigen. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger/ Fachplaner weitergegeben.</p> <p>Die Eingrenzung der Gebäudehöhe gem. bauplanungsrechtlicher Festsetzungen entspricht dem Planungskonzept. Sie ermöglichen einen Mix aus verschiedenen Wohnformen. Weitere Planmodifikationen sind nicht vorgesehen.</p> <p><b>Zu 5.2 Öffentliche Fuß- und Radwege aus kriminalpräventiver Sicht</b></p> <p>Kenntnisnahme. Betrifft nur teilweise das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung ausgewiesen; der bestehende Querschnitt ist nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Wohngebiets</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Beleuchtung von Gehwegen.</li>   <li>• Möglichst Verzicht auf Unterführungen bei Fuß- und Radwegen.</li>   <li>• Vermeidung von hohem Seitenbewuchs.</li> </ul> <p><b>5.3 Stellflächen für PKW und Zweiräder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze schaffen.</li> <li>• Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.</li> <li>• Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</li> <li>• Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.</li> <li>• Tiefgaragen und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.</li> </ul>	<p>werden weitere Wege für Fußgänger und Radfahrer (vgl. Geh- und Fahrrechte) entstehen. Die baulich-gestalterische Ausführung erfolgt in nachgelagerter Fachplanung. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger/ Fachplaner weitergegeben. Die Beleuchtung wird nach den entsprechenden Planungsvorschriften erfolgen.          (Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren)</p> <p>Im Bebauungsplan wird die bestehende Unterführung (Fußgänger) am Schrankenbuckel übernommen/ erhalten. Darüber hinaus ist eine oberirdische Querung des Schrankenbuckel auf gleicher Höhe angedacht. Diese soll mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Damit ist eine sichere Straßenquerung (bzw. Vermeidung von Angsträume) gewährt.</p> <p>Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Hier greifen bestehende Rechtgrundlagen (bspw. Nachbarschaftsbesetz)</p> <p><b>Zu 5.3 Stellflächen für PKW und Zweiräder</b>          Kenntnisnahme.          Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.          (Hinweise Parkplatzgestaltung, Beleuchtung, Präventive Beschilderung, Vandalismusprävention, Notrufanlagen, etc.)          Die Hinweise zur baulich-gestalterischen Ausführung wurden an den Vorhabenträger / Fachplaner weitergegeben.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.</li> <li>• Einrichten von Notruffeinrichtungen und Überwachungsanlagen.</li> <li>• Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.</li> <li>• Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.</li> <li>• Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.</li> <li>• Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze.</li> <li>• Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.</li> <li>• Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl - Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.</li> </ul> <p><b>5.4 Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden.</li> <li>• Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße.</li> <li>• Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.</li> <li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li> <li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li> </ul>	<p><b>Zu 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Kenntnisnahme.          (analog 5.1.)</p> <p>Das städtebauliche Planungskonzept sichert die Einsehbarkeit des öffentlich / halböffentlich genutzten Raumes. Die Beleuchtung wird nach den entsprechenden Planungsvorschriften erfolgen (Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren).</p> <p>Die Höhe von Einfriedungen wird unter Punkt 6 der Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Gegenüber anderen Flächen sind Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig          Im Übrigen gilt das Nachbarschaftsgesetz.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>6. Gestaltung von Gebäuden</b></p> <p><b>6.1 Eingangsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li> <li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li> <li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.</li> <li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li> <li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li> <li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li> <li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li> <li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li> <li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li> <li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li> <li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li> <li>• Ausreichend breite Flure.</li> <li>• Heller Farbanstrich.</li> </ul> <p><b>6.2 Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>6.3 Gemeinschaftsräume</b></p>	<p><b>Zu 6. Gestaltung von Gebäuden</b></p> <p><b>Zu 6.1 Eingangsbereiche</b></p> <p>Die vorgetragenen Anregungen zur Ausgestaltung der Architektur werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Hier fehlt es an der entsprechenden Rechtsgrundlage (BauGB, LBO). Sie sind in den nachgelagerten Fachplanungen zu berücksichtigen. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger/ Fachplaner weitergegeben.</p> <p><b>Zu 6.2 Keller</b></p> <p>Kenntnisnahme. (Behandlungsvorschlag analog 6.1.)</p> <p><b>Zu 6.3 Gemeinschaftsräume</b></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li> <li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.</li> </ul> <p><b>6.4. Fahrstühle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul> <p><b>6.5 Balkone, Terrassen und Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li> <li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.</li> <li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li> <li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li> </ul> <p><b>7. Zusätzliche Hinweise für Gewerbebetriebe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden.</li> <li>• Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. (Behandlungsvorschlag analog 6.1.)</p> <p><b>Zu 6.4. Fahrstühle</b> Kenntnisnahme. (Behandlungsvorschlag analog 6.1.)</p> <p><b>Zu 6.5 Balkone, Terrassen und Fassaden</b> Kenntnisnahme. (Behandlungsvorschlag analog 6.1.)</p> <p><b>Zu 7. Zusätzliche Hinweise für Gewerbebetriebe</b> Kenntnisnahme. (Behandlungsvorschlag analog 6.1.)</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichtern beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.</li> <li>• Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung.</li> <li>• Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen.</li> <li>• Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten.</li> <li>• Optimale Ausleuchtung.</li> </ul> <p><b>8. Abschlussbemerkung</b>                  Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.                  Das Polizeipräsidium Mannheim - Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.                  Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p> <p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde.</p>	<p><b>Zu 8. Abschlussbemerkung</b>                  Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungen wurden an die zuständigen Planer weitergegeben.</p> <p>Die Gestaltung privatrechtlicher Verträge entzieht sich den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes sowie der kommunalen Einflussnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a>).</p>		
26	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b>  <b>Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>  <b>76247 Karlsruhe</b>  <b>Az: 21-2511.3-27/1-33</b>  <b>Schreiben vom 28.09.2021</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 31.08.2021. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung von Wohnbebauung auf einem bislang für Sportanlagen genutzten Areal geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha, die überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Wir begrüßen die Planung als Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als restriktionsfreie Weißfläche („sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“) dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Ferner ist die Planung gem. § 8 II BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entwickelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken von der höheren Raumordnungsbehörde vorgebracht. Es stehen der Planung „Am Schrankenbuckel“ keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als restriktionsfreie „Weißfläche“ dargestellt. Auch die Ausweisung im Flächennutzungsplan entspricht den im Bebauungsplan getroffenen Ausweisungen (Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. §8 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Explizit wird das Planungskonzept als Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung in integrierter Lage begrüßt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
27	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe</b></p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Referat 55 Naturschutz, Recht                      Kanzlei Ref. 55+56                      Karl-Friedrich-Straße 17 / Am Rondellplatz                      76133 Karlsruhe                      E-Mail vom 01.10.2021</b></p> <p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 31.08.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>27_1_RP_Karlsruhe_                      Naturschutz_Recht_</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden keine neuerlichen Anregungen und/oder Hinweise seitens der Höheren Naturschutzbehörde vorgetragen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bekannt. Die UNB wurde in den Planungsprozess eingebunden und ebenfalls am Verfahren (§4 Abs. 2 BauGB) beteiligt (siehe TöB Nr. 43).</p> <p>Eine Einbindung der Höheren Naturschutzbehörde in den Planungsprozess erfolgte im Rahmen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme nach §45 Abs. 7 BNatSchG. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs 1 BNatSchG wurde durch den sachverständigen Artenschutzgutachter erkannt.</p> <p>Ein förmlicher Antrag wurde hierzu im Sommer 2021 bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach §45 Abs. 7 BNatSchG gestellt. Die artenschutzrechtliche Ausnahme erging mit Schreiben vom 27.08.2021 durch das Referat 55 – Naturschutz Recht des RP Karlsruhe.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
28	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 45, Regionales Mobilitätsmanagement		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
29	<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe,            Referat 4, Mobilität, Verkehr, Straßen            76247 Karlsruhe            Az: 42c1-2512-1-Brühl            Schreiben vom 10.09.2021</b></p> <p>Der Anlage entnehmen Sie bitte, dass wir zu o. a. Bebauungsplan bereits Stellung genommen haben.</p> <p><b>Schreiben vom 02.09.2021</b></p> <p>Zu o. a. Bebauungsplan haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist entbehrlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Von einer Beteiligung am weiteren Verfahren wird abgesehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>            Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
30	Staatliches Hochbauamt		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
31	<p><b>Stadtplanungsamt Mannheim – Stadtverwaltung            Collinistraße 1, 68161 Mannheim            Az: 61.1_51.11.62            Schreiben vom 17.09.2021</b></p> <p>Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt werden.            Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in das Planverfahren einbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>            Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
32	Verband Region Rhein-Neckar		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Körperschaft des öffentlichen Rechts		Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
33	Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V.		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
34	Metropolregion Rhein-Neckar GmbH		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
35	<p><b>Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH</b>  <b>B1 3-5, 68159 Mannheim</b>  <b>E-Mail vom 03.09.2021</b></p> <p>Zum Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nehmen wir wie folgt Stellung:          Grundsätzlich bestehen keine Einwände seitens des VRN an der Bebauung des genannten Areals.</p> <p>In den Plänen ist der Bau eines Seniorenzentrums vorgesehen. Die Anbindung des Seniorenzentrums an den ÖPNV sollte in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.          Speziell für mobilitätseingeschränkte Personen ist eine barrierefrei gestaltete Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Seniorenzentrum sehr wichtig.          Eine weitere Bushaltestelle steigert die Attraktivität des ÖPNV für alle Nutzer * innen.          Zusätzlich wird die öffentliche Forderung nach mehr Aufmerksamkeit für den ÖPNV durch die Gemeinde Brühl aktiv unterstützt.          Wir möchten Sie deshalb bitten eine Anbindung des Seniorenzentrums mit einer zusätzlichen Bushaltestelle in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Angeregt wird eine Anbindung des Seniorenzentrums mit einer zusätzlichen Bushaltestelle. Diese sollte mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.          Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen gibt es keine entsprechende Rechtsgrundlage im BauGB/ LBO; zum anderen befinden sich in ca. 200 bzw. 300m Entfernung vom geplanten Standort des Seniorenzentrum in der Straße „Am Schrankenbuckel“ bereits zwei Haltestellen („Am Schwimmbad“ und „Nibelungenstraße“).          Mit einer Änderung des Liniennetz und / oder der Lage von Haltestellen wäre eine Haltestelle grundsätzlich in der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Seniorenzentrums realisierbar (ggfls. sind die Verkehrsflächen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>          Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		„besonderer Zweckbestimmung“ (Parken) für eine bauliche Anlage (Bushäuschen) einzubeziehen.	
36	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
37	<b>Gemeindeverwaltung Ketsch</b> <b>Bauamt</b> <b>Hockenheimer Straße 5</b> <b>68775 Ketsch</b> <b>E-Mail vom 09.09.2021</b> Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Seitens der Gemeinde Ketsch werden hierzu keine Anregungen oder Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Die öffentlichen Belange der Gemeinde Ketsch werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b> Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.
38	Stadt Schwetzingen		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
39	Nabu Schwetzingen und Umgebung		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
40	BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald Regionalgeschäftsstelle		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
41	<b>Amprion GmbH</b> <b>Bestandssicherung Leitungen</b> <b>Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund</b>		<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Vorgangsnummer: 155854</b>  <b>E-Mail vom 06.09.2021</b></p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Belange der Amprion GmbH werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.</p> <p>Am Verfahren wurden als Träger öffentlicher Belange weitere Ver- und Versorgungsunternehmen beteiligt.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
42	<p><b>Umweltstammtisch Ketsch e.V.</b>  <b>1. Vorsitzender Matthias Ihrig</b>  <b>Hockenheimer Straße 73, 68775 Ketsch</b>  <b>Schreiben vom 04.10.2021</b></p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen zum o.g. Bebauungsplan und die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Grundsätzlich unterstützen wir Innenstadtverdichtung vor Neuausweisung von Bauland und Flächenverbrauch im Außen- bzw. Randbereich. Leider ist in diesem Fall das geplante Bebauungsgebiet jedoch nur eine Folge des großen Flächenverbrauchs durch den „Sportpark Süd“ und steht damit in unmittelbarem Zusammenhang. Dadurch wird keine Versiegelung im Außenbereich eingespart.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf werden wie folgt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Gesamtentwicklung wurde bereits vor über 10 Jahren (2011) der Grundsatzbeschluss gefasst, die Vereinsanlagen des FV Brühl an den südlichen Ortsrand der Gemeinde zu verlagern. Anschließend sollte der "alte" Standort eine städtebauliche Neuordnung erfahren. Die Nachnutzung wird hier dem Gebot der bevorzugten Innenentwicklung anstelle der Inanspruchnahme neuer Flächen (Außenentwicklung) gerecht. Die zentrale und integrierte Lage des Standortes ermöglicht eine intensivere (höhere) Ausnutzung der Flächen, als es in Ortsrandlagen der Fall wäre. Damit erfolgt auf kleinerer Fläche eine größere Versorgung mit Wohnraum. Zudem werden bestehende Infrastrukturen genutzt und dauerhaft gesichert.</p> <p>Folglich kann die Wohnbauentwicklung Am Schrankenbuckel tatsächlich auch einen positiven Beitrag dazu</p>	<p><b>Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>  <b>Ergänzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung (11.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insektenfreundliche Dachbegrünung</li> </ul> <p>(siehe auch ToeB Nr. 43 UNB)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Auch das auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet wurde, sehen wir sehr kritisch. Was gesetzl. möglich ist, ist das Eine. Was in Hinblick auf den Umweltschutz und dessen Berücksichtigung - gerade in heutiger Zeit - geboten ist, das Andere.</p> <p>Positiv sehen wir hierbei die bereits durchgeführten umweltbezogenen Gutachten und Voruntersuchungen in den letzten beiden Jahren.</p> <p>Wir gehen zudem davon aus, dass die geringe Zauneidechsen-Population vor Beginn der Baumaßnahme erfolgreich auf die Ausgleichsfläche umgesiedelt wird. Wie viel der Population diese Maßnahme allerdings langfristig überleben wird, ist aufgrund der Erfahrungen vorhergegangener Umsiedelungen äußerst fraglich (s. Gutachten Seite 7 „Umsiedelung der Eidechsenpopulation“ sowie Ersatzhabitat „M1“). Daher ist grundsätzlich die Schaffung von Biotopen und deren Vernetzung zum Erhalt der Arten geboten - unabhängig von der geplanten Baumaßnahme.</p>	<p>leisten flächenintensive Wohnbauentwicklungen bspw. am Ortsrand zu vermeiden.</p> <p>Eine konkrete Anregung zum Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ ist durch den vorgetragenen Hinweis nicht erkennbar.</p> <p>Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen, da keine gesetzliche Anforderlichkeit besteht. Dennoch wurden die arten- und naturschutzrechtlichen Belange sowie auch verschiedene Belange des Umweltschutzes und in diesem Zusammenhang auch ggfls. von der Planung betroffene Schutzgüter betrachtet (vgl. verschiedene Unterpunkte aus Punkt 7 und Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Ausdruck dieses qualifizierten Anspruches an den Bebauungsplan sind in diesem Zusammenhang auch die erstellten Fachgutachten.</p> <p>Der (indirekten) Anregung einen Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ zu erstellen wird nicht gefolgt.</p> <p>Voraussetzung zum Start der baulichen Entwicklung ist die Umsiedlung der Zauneidechsen. Diese wurde im Herbst 2021 bereits begonnen. Ein Amphibienschutzzaun wurde gesetzt und an warmen, sonnigen Herbsttagen erste Fangversuche durch den Artenschutzgutachter durchgeführt. Im Frühjahr wird die Umsiedlungsmaßnahme fortgeführt. Ein Baustart wird erst erfolgen nachdem die Freiheit des Areal von Eidechsen angezeigt wurde.</p> <p>Das Ersatzhabitat ist grundsätzlich zur Umsiedlung der Eidechsen geeignet. Dies wird durch den Artenschutzgutachter sowie die untere als auch höhere Naturschutzbehörde bestätigt. Zudem wird ein Monitoring der Maßnahme durchgeführt. Infolge dessen sind Rückschlüsse</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Auch wenn das Betrachtungsgebiet für die Vogelwelt eher von geringerer Bedeutung ist, verlieren hier trotzdem nachweislich sechs Vogelarten ihr Brutgebiet und diverse Fledermausarten verlieren ihr Jagdgebiet (s. „Artenschutzrechtl. Fachbeitrag“, S.6).</p> <p>Für die zahlreich vorkommenden Insektenarten ist offensichtlich kein rechtl. Ausgleich erforderlich. Trotzdem verlieren auch hier mind. 61 festgestellte Insektenarten Lebensraum und Fortpflanzungsmöglichkeiten.</p>	<p>auf den Umsiedlungserfolg und die weitere Entwicklung der Population möglich.</p> <p>Im Plangebiet erfüllen die Baumbestände und Gehölzstrukturen <u>nur im Verbund mit</u> den Grünanlagen des Freibads, der Schillerschule und des Steffi-Graf-Parks eine ökologische Funktion als <u>Nahrungshabitat</u> für Brutvögel (vgl. artenschutzrechtlicher Beitrag, Juni 2020 Institut für Faunistik S.6, S.14-15). Eine Betroffenheit als Brutgebiet wird vom Gutachter nicht benannt.</p> <p>Richtig dargestellt ist die Aussage, dass Fledermäuse die Flächen als „Jagdgebiet“ nutzen. Die Bedeutung stellt der Gutachter wie folgt dar: Für Fledermäuse bieten die Baumbestände und Gehölzstrukturen des Plangebiets <u>nur im Verbund mit</u> den Grünanlagen des Freibads, der Schillerschule und des Steffi-Graf-Parks eine ökologische Funktion als <u>Jagdhabitat</u> und Leitstruktur. Für Fledermäuse bietet das Plangebiet <u>selbst kein Quartierspotential</u>. <u>Mit einem Vorkommen von Fortpflanzungsstätten ist daher nicht zu rechnen</u>. (vgl. artenschutzrechtlicher Beitrag, Juni 2020 Institut für Faunistik S.6, S.14, S.17).</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen (inkl. der vom Artenschutzgutachter als freiwillige Maßnahme vorgeschlagenen Installation von 6 Fledermauskästen sowie 6 Koloniekästen [für den Haussperling]) im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Aussage ist richtig. Die im Plangebiet erkundeten <u>Insektenarten</u> fallen nicht unter das zu betrachtende <u>Artenpektrum</u> (keine FFH-Arten). Sie wären innerhalb einer bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung – die jedoch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist - zu berücksichtigen (siehe auch</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Durch die Bebauung entfällt weiterhin die kühlende Wirkung der bestehenden Grünfläche sowie Lüftungseffekte durch die freie Fläche, was gerade im Hinblick auf den Klimawandel bedeutsam ist. Auch eine gezielte Ausrichtung der Bebauung und ähnlicher Maßnahmen (z.B. Freiräume, Belüftungsachsen, helle Oberflächen etc.) werden die klimatischen Folgen nicht komplett verhindern. Trotzdem stellt das Klimagutachten eine sinnvolle Möglichkeit dar, negative Folgen einer Bebauung zumindest zu mindern. Daher sollten die vielfältigen Vorschläge (insbesondere Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung usw.) aus diesem Gutachten auch auf jeden Fall großzügig umgesetzt werden.</p> <p><u>Ergebnis:</u>                  Wie eingangs erwähnt, macht die Bebauung des geplanten Bereiches grundsätzlich Sinn. Durch die große Anzahl neu geschaffener Wohnungen sollte jedoch zukünftig auf Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen im Außen- und Randbereich der Gemeinde komplett verzichtet werden.</p>	<p>artenschutzrechtlicher Beitrag, Juni 2020 Institut für Faunistik S. 15ff: „Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.“)</p> <p>Im Rahmen der klimaökologischen Modellrechnung ist festzustellen, dass eine kühlende Wirkung sowie Lüftungseffekte annähernd auf die angrenzende erste Gebäudereihe begrenzt sind.</p> <p>Durch die frühzeitige Einbindung eines Klimasachverständigen in die Planungsphase wurde der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Städtebauliche Entwurf optimiert. Darüber hinaus wurden einzelne 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> <p>Die abschließende Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwicklung weiterer Baugebiete ist im Rahmen der gesamt kommunalen Entwicklungsstrategie zu diskutieren. Durch die mit dem Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ ermöglichte Wohnraumschaffung wird zumindest dem gegenwärtigen Druck auf den Wohnungsmarkt begegnet.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zur (teilweisen) Kompensation der ökologischen Schäden sollten auf jeden Fall die Ersatzhabitats-Flächen „Steffi-Graf Park“ und „Sprauwaldäcker“ erstellt und ökologisch stark aufgewertet werden, auch wenn die Zauneidechsenumsiedelung nach „M2“ erfolgt.</p> <p>Gemäß der Empfehlung des artenschutzrechtl. Fachbeitrages (S.16) sollte für den Verlust der Fortpflanzungsstätten für Insekten außerdem weitere Strukturen im Außenbereich geschaffen oder wiederhergestellt werden.</p>	<p>Die aufgeführten Flächen wurden bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzhabitat zur Umsiedlung der Zauneidechsen mit der UNB erörtert. Der als am besten geeignete Standort ist der, der in den Bebauungsplan aufgenommen wurde (Ausgleichsfläche im Gewann Sandstücker / auf Flst. Nr. 4823) und welcher zur Umsiedlung herangezogen wird.                      Eine Herstellung der anderen Flächen ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Eine aus dem Bebauungsplanverfahren hervorgehende Verpflichtung für weitere Ausgleichsmaßnahme ist nicht gegeben. Gebietsintern werden jedoch Maßnahmen nochmals „nachjustiert“. So sollen alle Dachflächen (außer Freisitze) und somit auch die Dach-Teilflächen die zur Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung genutzt werden als auch die Dachflächen von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen begrünt werden.</p>	
43	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis                      Untere Naturschutzbehörde                      Muthstraße 4, 74889 Sinsheim                      Az: 2021/0796                      Schreiben vom 02.11.2021</b></p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vom o. g. Bebauungsplan werden Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt.</p> <p><b>1. Artenschutz</b>                      Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf werden wie folgt zur Kenntnis genommen.                      Kenntnisnahme. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder Biotope i.S. §§23 ff BNatSchG) liegt nicht vor.</p> <p><b>Zu 1. Artenschutz</b>                      Kenntnisnahme. Geltende Rechtsgrundlagen sind grundsätzlich zu beachten.</p>	<p><b>Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:                      s.u.</b></p> <p><b>Zu 1. Artenschutz</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>beachten, insbesondere die artenschutz-rechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.</p> <p>Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wurden nach einer faunistischen Voruntersuchung an vier Terminen weitere vertiefte Erhebungen nach den üblichen Methodenstandards durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten konnten dabei Vögel, Fledermäuse und Reptilien festgestellt werden.</p> <p>Das Plangebiet wird laut Gutachter von den <b>Fledermäusen</b> als Jagdhabitat genutzt, insbesondere von Zwergfledermäusen. Weder das Vereinsheim noch die Bäume weisen Strukturen auf, die als Fortpflanzungsstätte geeignet sind. Einzelhangplätze schließt der Gutachter offensichtlich nicht vollkommen aus, da er vorsorglich eine Kontrolle bestimmter Bäume auf Fledermausquartiere vor der Rodung und Ersatzlebensstätten vorsieht.</p> <p>Unter den im Untersuchungsgebiet beobachteten Vogelarten befinden sich neben häufigen und ungefährdeten Arten auch zwei Arten der Roten Liste Baden-Württembergs 2016 - Bluthänfling (der jedoch nicht als Brutvogel eingestuft werden konnte) und Haussperling, die mit einem schlechten Erhaltungszustand zu bewerten sind und für die Maßnahmen notwendig werden (Hinweis: der Star wird entgegen der Angaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Roten Liste als ungefährdet geführt). Der Gutachter sieht hier die Bereitstellung von sechs Koloniekästen für den Haussperling (Höhlenbrüter) als erforderlich an. Als Ersatzlebensstätte für den Bluthänfling und für die ungefährdeten baum- und gebüschbrütenden Vogelarten dienen künftig die neu geplanten Hecken- und Gehölzstrukturen im und im Randbereich des Baugebiets.</p> <p>Neben den Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände schlägt der Gutachter im Hinblick auf</p>	<p>Kenntnisnahme.          Der methodische Ansatz zur Ermittlung umweltbezogener Belange des Artenschutz sowie zu deren Ergebnissen (artenschutzrechtlich relevante Arten) wird bestätigt.</p> <p>Die gutachterlichen Feststellungen mitsamt der daraus abgeleiteten Maßnahmen zu Fledermäusen und zur Avifauna sind wie beschrieben in den Bebauungsplan überführt.          Daneben sind auch alle weiteren vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich des Schutzguts Tiere als Minimierungsmaßnahmen in die schriftlichen Festsetzungen (Nr. 11.1, Nr. 14) überführt.          Damit ist deren Umsetzung auch planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Hinweis zur Einordnung des Stars wird an den Gutachter zur entsprechenden Klarstellung im Bericht weitergegeben.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>das Schutzgut Tiere weitere Minimierungsmaßnahmen vor. Alle Maßnahmen wurden in die schriftlichen Festsetzungen (Nr. 11.1, Nr. 14) aufgenommen.</p> <p>Ergänzend zu den Festsetzungen ist Folgendes zu beachten und umzusetzen (Festsetzungen dementsprechend ergänzen):</p> <p>- Nr. 11.1 - 2. Spiegelstrich                      (Überprüfung Bäume mit Stammumfang &gt; 50 cm auf Fledermausquartiere):                      Das Ergebnis der Kontrollen ist der unteren Naturschutzbehörde vor einer Rodung unaufgefordert mitzuteilen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>- Nr. 11.1-6. Spiegelstrich                      (Installation von sechs Fledermauskästen):                      Für Fledermäuse besteht laut Gutachter nur eine sehr geringe Betroffenheit. Er schlägt hier zur Förderung der Arten auf freiwilliger Basis Ersatzlebensstätten vor. In die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden diese Maßnahme auch aufgenommen, was sehr zu begrüßen ist. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Integration der Ersatzlebensstätten in die neuen Gebäude. Hinweise hierzu sind auf folgender Seite zu finden: <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/">http://www.artenschutz-am-haus.de/</a>.</p> <p>- Nr. 11.1 - 7. Spiegelstrich                      (Installation von sechs Koloniekästen Haussperling):</p>	<p>Zu Nr. 11.1:                      - Überprüfung Bäume mit Stammumfang &gt; 50 cm auf Fledermausquartiere:                      Der Anregung wird gefolgt.                      Eine Überprüfung hat durch das Institut für Faunistik bereits stattgefunden. Es wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere vorgefunden. Das Kontrollergebnis wird/wurde der UNB mitgeteilt. Eine Rodung der Bäume wurde vor dem 28.02.2022 durchgeführt.</p> <p>Zu Nr. 11.1                      - Installation von sechs Fledermauskästen:                      Die vom Gutachter fakultativ vorgeschlagene Maßnahme wurde bereits verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.                      Eine darüberhinausgehende verbindliche Festsetzung zur Integration dieser in die Gebäudefassade wird abgesehen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger (Bauherren) weitergeleitet sowie unter C Hinweise Unterpunkt 14 aufgenommen.</p> <p>Zu Nr. 11.1                      - Installation von sechs Koloniekästen Haussperling</p>	<p>Zu Nr. 11.1 → Überprüfung Bäume mit Stammumfang &gt; 50 cm auf Fledermausquartiere:  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Zu Nr. 11.1 → Installation von sechs Fledermauskästen:  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>  <b>Ergänzung textliche Festsetzung Ergänzung C Hinweise Unterpunkt 14</b>  <i>Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt hierbei eine Integration der Ersatzlebensstätten in die neuen Gebäude. Hinweise hierzu sind auf folgender Seite zu finden: <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/">http://www.artenschutz-am-haus.de/</a>.</i></p> <p>Zu Nr. 11.1 → Installation von sechs Koloniekästen Haussperling</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Ersatzlebensstätten für die Haussperlinge sind an geeigneten Stellen vor der kommenden Brutperiode anzubringen. Die Standorte sind durch eine fachkundige Person festzulegen. Der Vollzug und die Anbringungsorte sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. Sollten die Kästen auf nicht gemeindeeigenen Flächen/Standorten angebracht werden, ist eine rechtliche Sicherung erforderlich und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren sicherzustellen.</p> <p>Der Umgang mit der <b>Zauneidechse</b> wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme durch das Regierungspräsidium geregelt (Entscheidung vom 27.08.2021). Wir möchten darauf hinweisen, dass die Ausführungen unter Ziffer 15 der schriftlichen Festsetzungen nicht dem aktuellen Stand entsprechen. So ist es bspw. nicht mehr erforderlich, dass die Artenschutzmaßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hergestellt wird (wurde bereits bei der Umsetzung des Bebauungsplans Sportpark Süd II und der erforderlichen Umsiedlung der Zauneidechsen hergerichtet). Darüber hinaus hat zwischenzeitlich das Regierungspräsidium die artenschutzrechtliche Ausnahme mit Schreiben vom 27.08.2021 erteilt. Die erforderlichen Maßnahmen für die Fläche richten sich nach den Festsetzungen und Ausführungen des Bebauungsplanes Sportpark Süd II sowie der artenschutzrechtlichen Ausnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 27.08.2021. Dies</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Koloniekästen werden bis Ende März 2022 an von einem Sachverständigen für geeignet befundenen Standort im räumlichen Umfeld angebracht (innerhalb des Plangebietes befinden sich über den Zeitraum der Baumaßnahmen keine geeigneten Standorte). Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Eine darüberhinausgehende rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich. Die Standorte werden auf kommunalen Flächen liegen.          Die UNB wird durch die Gemeinde über die Umsetzung der Maßnahme und den Standort informiert.</p> <p>Den Anregungen zum Umgang mit der Zauneidechse wird gefolgt. Die Ausführungen unter Ziffer 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden auf den aktuellen Stand gesetzt.          Da zum Zeitpunkt der Offenlage (bzw. dem hierzu erforderlichen fristgerechten Versand der Unterlagen) die Bestätigung zur artenschutzrechtlichen Ausnahme seitens des Regierungspräsidiums noch nicht vorlag, ist die Antragserforderlichkeit zur artenschutzrechtlichen Ausnahme noch in den schriftlichen Festsetzungen enthalten. Die Maßnahmenfestsetzung entspricht daher den Regelungen des Bebauungsplans Sportpark Süd II.          Eine entsprechende Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage der erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe mit Schreiben vom 27.08.2021 wird</p>	<p><b>Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>  <b>Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter 11.1 – Installation von sechs Koloniekästen Haussperling:</b>  <i>„Die Standorte sind im räumlichen Umfeld auf kommunal verfügbaren Flächen oder innerhalb des Plangebietes durch eine fachkundige Person festzulegen. Sie sind vor Beginn der Brutperiode die der baulichen Umsetzung vorausgeht anzubringen, dauerhaft zu erhalten und ggfls. bei Beschädigung zu ersetzen. Der Vollzug und die Anbringungsorte sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.“</i></p> <p><b>Zauneidechse / artenschutzrechtliche Ausnahme:</b></p> <p><b>Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>          - Klarstellung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 15 „Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ / Ausgleich Zauneidechse          - Aktualisierung der Begründung unter Kapitel 8.6.1</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>bitten wir entsprechend in den Festsetzungen klarzustellen.</p> <p>Die weiteren besonders geschützten Arten, die im Vorhabengebiet vorkommen, sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p> <p><b>2. Eingriffsregelungen</b>            Da hier der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Daher sind die folgenden Ausführungen hinsichtlich der Eingriffsregelung als Anregungen und Bedenken zu werten. Um eine Berücksichtigung wird jedoch ausdrücklich gebeten und empfohlen, insbesondere da Arten der Roten Liste betroffen sind.</p> <p>Das Plangebiet ist auch Lebensraum verschiedener national besonders geschützter und/oder nach der Roten Liste in der Vorwarnliste geführten bzw. als vom Aussterben bedrohten, stark gefährdeten oder als gefährdet eingestuften <b>Insektenarten</b>.</p> <p>Aufgrund der Bedeutung des Gebiets für diese Arten schließt sich die untere Naturschutzbehörde der Auffassung des Gutachters (s. S. 17 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) an und sieht eine Schaffung von entsprechenden Ersatzhabitaten (sandige, schütter bewachsene Flächen) als erforderlich an. Bei entsprechender Anlage könnte die vorgesehene Dachbegrünung zumindest teilweise solche Funktionen übernehmen. Dazu sind aber sowohl zum Aufbau, als auch zu der Art der Bepflanzung entsprechende Vorgaben in die Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Bei der Festlegung von Maßnahmen ist das Hinzuziehen eines Spezialisten für diese Arten zu empfehlen.</p>	<p>vorgenommen. Zudem wird das entsprechende Kapitel in der Begrünung des Bebauungsplanes aktualisiert. Das Schreiben der Höheren Naturschutzbehörde vom 27.08.2021 wird Anlage zum Bebauungsplan.</p> <p><b>Zu 2. Eingriffsregelung</b>            Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Parametern entsprechend §13a BauGB. Die erforderlichen Vorschriften zum Umweltschutz wurden eingehalten. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 und damit verbunden die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind nicht notwendig.</p> <p>Die einzelnen Anregungen aus Punkt 2 Eingriffsregelungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p><b>Insektenarten:</b>            Infolge der Nutzungsaufgabe bzw. der geringen Nutzungsintensität der Sportanlagen in den letzten Jahren (durchaus auch pandemiebedingt) stellen die schütter bewachsenen Sprunggruben und die sandigen Böschungen Habitate für Hautflügler und Heuschrecken dar. In den Begehungen / Erfassungen 2019 konnten 61 Insektenarten festgestellt werden; keine fiel unter das zu betrachtende Artenspektrum und wäre (teilweise) nur im Rahmen einer bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.            Mit der Realisierung der Wohnbauentwicklung entfallen nun diese potentiellen Habitate.            Das Vorkommen von Insektenarten ist stark an die Eigenschaft des Lebensraums für die Entwicklung der Larven</p>	<p>- Ergänzung der Anlagen durch die Artenschutzrechtliche Ausnahme RP (27.08.2021)</p> <p><b>Zu 2. Eingriffsregelung</b></p> <p><b>Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p><b>Insektenarten</b>  <b>Ergänzung der Festsetzungen zur Dachbegrünung (11.1)</b>  <b>Insektenfreundliche Dachbegrünung</b>            Alle Flachdächer, flach geneigten Dächer mit einer Neigung bis 15° sowie Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau hat mindestens 12 cm zu betragen. Zur Einsaat zu verwenden sind Saatmischungen von Kräutern, Blühstauden, Gräsern sowie Sedum-Arten. Der Anteil an Sedum darf höchstens 70% betragen. 10% der Flächen können als vegetationsfreier Bereich als Sandlinse oder Grobkiesbeet hergestellt werden. Die Flächen sind zu</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>3. Sonstige Anmerkungen</b>                      Unter Punkt 11.1, 1. Spiegelstrich der schriftlichen</p>	<p>gebunden. Da der Erhalt der vorhandenen Fortpflanzungsstätten nicht möglich ist, soll durch entsprechende Anlage der Dachbegrünung zumindest teilweise die Funktion eines Ersatzhabitates geschaffen werden.                      Im Sinne der Schaffung eines <b>Biodiversitätsdaches</b> sollen vor allem naturbelassene, pflegearme Extensivbegrünungen geschaffen werden, die Rückzugsräume (Nahrung, Unterschlupf) für Wildbienen, Schmetterlinge, Laufkäfer, etc. darstellen. Die Entwicklung der Artenvielfalt hängt dabei stark davon ab, wie die Lebensräume auf dem Dach aufgebaut sind.                      Um ein möglichst großes Artenspektrum an Pflanzen umsetzen zu können, ist ein entsprechend starker Substrataufbau erforderlich. Dieser ist im Bebauungsplan bereits mit (mind.) 12cm vorgegeben. Somit können niedrigwüchsige Sedum-Arten (6cm Substrathöhe) als auch artenreiche Kräuter- und Gräservegetation (bis zu 12 cm Substrathöhe) verwirklicht werden. In der Umsetzung kann ein Dachflächenanteil (max. 10%) als vegetationsfreie Bereiche („Sandlinse, Grobkiesbeet) hergestellt werden. Sie dienen als Versteck, Brut und Sonnenplatz.  <u>Als Festsetzung in den Bebauungsplan wird die Dachbegrünung wie folgt geschärft:</u>                      Festgesetzt wird eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 12 cm. Zur Einsaat zu verwenden sind Saatmischungen von Kräutern, Blühstauden, Gräsern sowie Sedum-Arten. Der Anteil der Sedum darf höchstens 70% betragen. 10% der Flächen können als vegetationsfreier Bereich als Sandlinse oder Grobkiesbeet hergestellt werden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.</p> <p><b>Zu 3. Sonstige Anmerkungen</b></p>	<p>pflegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.</p> <p><b>Zu 3. Sonstige Anmerkungen</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Festsetzungen sollte zur Klarstellung ergänzt werden, dass Rodungen von März bis Ende September nicht durchgeführt werden.</p> <p>Unter Punkt 14.5 der schriftlichen Festsetzungen wird die <b>Dachbegrünung</b> geregelt. Darunter sind auch Ausnahmen von der Begrünungspflicht für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Eine Kombination von beidem ist allerdings möglich. Insofern sollte auf die Ausnahmemöglichkeit verzichtet werden. Auch die Begrünung kleiner Dachflächen kann in der Summe zu einem Mehrwert führen. Insofern ist zu empfehlen, eine Pflicht zur Begrünung von Nebenanlagen oder überdachten Stellplätzen in die Festsetzungen aufzunehmen (Festsetzungen, Punkt 14.5)</p> <p>Unter Punkt 11.1 der schriftlichen Festsetzungen sowie unter Punkt C.13 der Hinweise sind Regelungen zur <b>Außenbeleuchtung</b> enthalten. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind hier möglich und zu empfehlen aufzunehmen: niedrige Lichtpunkthöhen und Abschirmeinrichtungen, Vorgaben zu Beleuchtungsstärken (eine Überbeleuchtung ist zu vermeiden).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die redaktionelle Klarstellung (das Wort „Ende“) wird übernommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die technische Machbarkeit / Vereinbarkeit von Dachbegrünung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist gegeben und wird daher verbindlich festgesetzt.</p> <p>Auch die Begrünung von kleinen Dachflächen und überdachten Stellplätzen wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Außenbeleuchtung</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt. In Punkt 11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Regelungen zur Außenbeleuchtung festgesetzt. Sie werden nicht um die vorgetragenen weiteren Minimierungsmöglichkeiten ergänzt.</p> <p>Begründung: Zur konkreten Festsetzung (Integration weiterer Minimierungsmöglichkeiten) würde es einer entsprechenden Fachplanung / Beleuchtungsplanung (Ausführungsplanung, Lichtpunktbemessung, ...etc.) bedürfen. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes ist diese Regelungstiefe nicht zu empfehlen.</p> <p>Allerdings werden die empfohlenen Anregungen unter den Hinweisen (Punkt 14) ergänzt, sodass in der Beleuchtungsplanung diese Planungsgrundzüge berücksichtigt werden können.</p> <p>Darüber hinaus sind andere Fachgesetzte und anerkannte Regeln der Technik, etc. – hier bspw. das Naturschutzgesetz– einzuhalten, welche spezifische Regelungen zur Beleuchtung (§21 NatSchG) bereits enthalten.</p>	<p><b>Ein Beschluss ist erforderlich</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redaktionelle Anpassung textl. Festsetzung Rodungszeit unter Punkt 11.1</li> <li>- Anpassung textl. Festsetzung Dachbegrünung unter Punkt 14.5 / 11.1</li> <li>- Ergänzung Hinweise Punkt C.14 zur Außenbeleuchtung und zum Vogelschlag</li> <li>- Anpassung Pflanzliste</li> </ul>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ein Hinweis auf das Thema <b>Glas und Vogelschlag</b> ist lediglich in den Hinweisen unter Punkt C.13 enthalten. Sofern bauplanungsrechtlich zulässig, sollten diese Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Maßnahmenvorschläge enthält auch die Broschüre der Schweizer Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (<a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel_glasicht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel_glasicht_2012 .pdf</a>).</p> <p>Die <b>Pflanzliste</b> enthält Baumarten, die für die im Plangebiet vorherrschenden Standortbedingungen nicht geeignet sind. Es ist zu empfehlen, die Gehölzartenauswahl auf geeignete (auch stadtklimatisch geeignete) Arten zu beschränken.</p> <p>Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen (d.h. beschlossene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 200a BauGB, sofern diese außerhalb des Eingriffsbebauungsplans in einem räumlich getrennten Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplans, auf von der Gemeinde außerhalb des Eingriffsbebauungsplans bereitgestellten Flächen oder auf Flächen in einer anderen Gemeinde durchgeführt werden) sind über den nachstehenden Link in das „Kompensationsverzeichnis für die Bauleitplanung“ einzutragen:  <a href="https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33">https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33</a>                      (siehe E-Mail von der unteren Naturschutzbehörde, Herr Bayer, vom 09.08.2021).                      Um Vollzugsmeldung an die untere Naturschutzbehörde wird gebeten.</p>	<p><b>Glas und Vogelschlag.</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da die bauleitplanerische Zulässigkeit für Festsetzungen gegen Vogelschlag angezweifelt werden und für eine notwendige Umsetzbarkeit zudem eine Planungstiefe erforderlich wäre, die ein Angebotsbebauungsplan üblicherweise nicht erfüllt, werden „nur“ in den Hinweise unter Punkt C.14 (neue Nummerierung „Alt C13“ = C.14!) die Maßnahmenvorschläge ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die <b>Pflanzliste</b> wurde überprüft und überarbeitet.                      Die Pflanzliste stellt im vorliegenden Fall zunächst einen Pflanzvorschlag dar. In Anbetracht der künftigen klimatischen Entwicklungen aber auch hinsichtlich der Resistenz gegenüber anderweitigen Rahmenparametern sollte das Spektrum nicht erheblich eingeschränkt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.                      Gem. artenschutzrechtlicher Ausnahme (gem. §45 Abs.7 BNatSchG) zur Umsiedlung von Zauneidechsen der höheren Naturschutzbehörde sind „die Umsiedlungsfläche inkl. der Pflegemaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis der Gemeinde Brühl einzutragen. Ein Nachweis der dinglichen Sicherung ist dem Regierungspräsidium Karlsruhe ggf. vor dem Verkauf der Flächen vorzulegen. Die Eingabe in das Kompensationsverzeichnis ist dem Regierungspräsidium Karlsruhe bis zum 31.12.2021 vorzulegen“. Die Gemeinde ist der Auflage fristgerecht nachgekommen.                      Die Fläche wurde in dem artenschutzrechtlichen Kompensationsverzeichnis erfasst.</p> <p>Die Gemeinde wird den Vollzug bei der UNB anzeigen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir ausdrücklich zu entschuldigen.		
44	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
45	Westnetz GmbH DRW-S_SL_TM		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
46	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Kreis Forstamt – Langenbachweg 9, 69151 Neckargemünd E-Mail vom 08.09.2021</b></p> <p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Bebauungsplanung „Am Schrankenbuckel“ in der vorliegenden Form keine Waldbelange betrifft. Somit entfällt eine Stellungnahme der unteren Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.</p>	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Belange der unteren Forstbehörde werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b> Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
47	Staatliches Schulamt Mannheim Stadtverwaltung		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
48	<p><b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein C8, 3, 68159 Mannheim Az: 3807S 213.02-303-Rh/65 2021/09 Schreiben vom 07.09.2021</b></p> <p>Den mir am 31.08.2021 zugesandten Link zum Bebauungsplan</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	„Am Schrankenbuckel“ in 68782 Brühl habe ich auf die mir zu berücksichtigenden Belange geprüft. Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ström- und schiffahrtspolizeiliche Belange nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Die ström- und schiffahrtspolizeilichen Belange werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.	Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.
49	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>DB Immobilien, Region Südwest</b>  <b>Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe</b>  <b>Az: CR.R 04-SW(E) He TÖB KAR 21-114892</b>  <b>Schreiben vom 28.09.2021</b></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH sowie der DB Station &amp; Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren: Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.                      Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken aus eisenbahntechnischer Sicht vorgetragen. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt. Von einer erneuten Verfahrensbeteiligung wird abgesehen.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
50	RWE Energie AG		Kein Beschluss erforderlich  Auswirkungen auf den Bebauungsplan: --
51	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  <b>Fontainengraben 200, 53123 Bonn</b>  <b>Az: 45-60-00 / K-V-680-21</b>  <b>Schreiben vom 07.09.2021</b></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher</p>	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Bedenken vorgetragen. Belange der Bundeswehr werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.	Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.
52	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion                      Landesforstverwaltung                      79095 Freiburg i. Br.                      Az: 83-2511.02/226-009                      Schreiben vom 13.09.2021</b></p> <p>Durch das o.g. Bebauungsplanverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange tangiert.                      Aus forstlicher Sicht bestehen gegenüber der Bebauungsplanänderung daher keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme. Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Die forstfachlichen und -rechtlichen Belange werden durch den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ nicht berührt.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Aufgestellt:

MVV Regioplan

ppa. Jacqueline Schnurpfeil

25.04.2022

Für die Gemeinde Brühl

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB</b>		
1	<p><b>Bürger 1</b></p> <p><b>E-Mail vom 07.09.2021</b></p> <p>Ich lege hiermit Einspruch gegen die ausgewählte Ausgleichsfläche ein.                      Bei der Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet Luftschiff hatte man schon einen Ort im Umfeld des Grillplatzes gewählt, der doch in regelmäßigen Abständen überflutet wird und zum Ertrinkungstod vieler Eidechsen führte.                      Die hier gewählte Ausgleichsfläche liegt in unmittelbarer Nähe des Umspannwerkes (Elektrosmog) und ist auch ein beliebter Ausfühweg für viele Hundebesitzer. Meines Wissens war dieses Gebiet im Zuge des Neubaus des Sportpark Süd als neuer Standort für den Schäferhundverein im Gespräch, wurde jedoch abgelehnt, da man die Töne / Strahlung den Hunden nicht zumuten konnte. Trifft dies für die Eidechsen nicht zu?</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Nach Auffassung des Artenschutzgutachters, der Unteren Naturschutzbehörde, sowie der höheren Naturschutzbehörde ist die Ausgleichsfläche zur Umsiedlung der Zauneidechsen grundsätzlich geeignet. Im Vorfeld wurden verschiedene Flächen in Augenschein genommen. Letztlich wurde diese FCS-Fläche festgesetzt. Im maßgeblichen Bescheid der höheren Naturschutzbehörde zur artenschutzrechtlichen Ausnahme sind Nebenbestimmungen erlassen, die bei der Umsiedlung entsprechend zu berücksichtigen sind. Neben Vorgaben zur Eingriffsfläche, zum Durchführungszeitraum, den Fangmethoden, zum Transport, etc. werden die Anforderungen an die Ersatzfläche definiert. Hiernach ist sie so zu gestalten, dass optimale Habitatvoraussetzungen (insbesondere Überwinterungs-/ Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate) für die Zauneidechse bestehen.</p> <p>Die bereits funktionsfähige FCS-Fläche muss entsprechend mit weiteren Habitatelementen aufgewertet werden. Ggf. muss die Ersatzfläche von der ökologischen Baubegleitung je nach Anzahl der erfassten Tiere erweitert werden. Zudem ist eine dauerhafte Pflege der Fläche durchzuführen. Als Beleg für die korrekten und ausreichenden habitatverbessernden Maßnahmen erfolgt ein Monitoring. Mensch, Hund und Elektrosmog werden nicht als erhebliche Störfaktoren gesehen.</p> <p>Durch Mensch und Hund sind keine Störwirkungen zu erwarten. Das Gelände ist durch einen Eidechsenzaun abgegrenzt, sodass Hunde keine Risiko darstellen. Zudem sind die Eidechsen an die „Koexistenz“ mit dem Menschen gewöhnt. Hinsichtlich Elektrosmog gibt es keine Vorgaben über erforderliche Mindestabstände zu entsprechenden Anlagen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ansonsten halte ich die geplante Neubebauung am Schrankenbuckel - wie viele Bürger und die meisten Gemeinderatsmitglieder der Grünen und Freien Wähler (*) - zu hoch, zu massiv und zu dicht bebaut. Es wurde zwar vom Investor auf eine ähnliche Bebauung in Frankfurt hingewiesen, die jedoch - obwohl für einer Großstadt konzipiert - nicht so geringe Abstandsflächen aufweist wie die geplante Bebauung in Brühl. „Aber Frankfurt ist nicht Brühl und vielleicht hat Brühl einen höheren Bedarf an Wohnungen und zudem noch teurere Grundstückspreise...“.</p> <p>* Der Bürgermeister und viele Gemeinderatsmitglieder hatten im Vorfeld der Gemeinderatswahl versichert, dass eine Forderung Ihrerseits an die Investoren ist: „kein an die vorhandenen Häuser angrenzendes neues Gebäude darf höher als die Bestandsgebäude sein“. Aber obwohl diese Forderung von dem jetzt ausgewählten Investor laut Gemeinderäte ohne Rücksprache mit der Gemeinde nicht überall berücksichtigt wurde, blieb es bisher für den Investor ohne Konsequenzen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  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 Bauungsstruktur. 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>Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes reagieren auf den angrenzenden Bestand. An den Rändern des Plangebietes sind Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen (teilweise mit „Nichtvollgeschoss“/ Staffelgeschoss) platziert. Zwei höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (mit V+ und VII) sind als Dominante gesetzt; zum einen als Pendant zu dem Hochpunkt in der Römerstraße 2 und zum anderen am Quartiers-Park als Turm auf dem nördlichen Gebäuderiegel des geplanten Seniorenzentrums (WA3). Fast überall bleibt damit die maximal zulässige Gebäudehöhe unter den Gebäudefirsthöhen des Bestandes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist nur dort höher, wo durch räumliche Distanz eine Verträglichkeit gegeben ist. Hier liegen i.d.R. aber über 15-20 m Abstand und mehr (bspw. 35 m zum Baufenster in WA3) vor. Ausschließlich in drei überbaubaren Flächen, jeweils an den „Ecken“ des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Osten, sind höhere Gebäude möglich als der in ca. 10 m und 12 m Entfernung gelegene Bestand. Darüber hinaus greifen die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht, mit dem Zweck eine ausreichende</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke zu gewährleisten und stellen damit den Ausgleich zwischen ggfls. konkurrierenden Nutzungsinteressen her (Abstandsflächenermittlung, § 5 Abs 2 LBO Baden-Württemberg). Für Wohngebiete sind 0,4 der Höhe als Abstandstiefe anzusetzen. Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen wurde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht ausgeschöpft werden müssen.</p>	
zu 1	<p><b>zu 1 Bürger 1</b></p> <p><b>E-Mail vom 18.10.2021</b></p> <p>Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ Einspruch ein.</p> <p>Ich trage die Einwendungen der BI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* gemäß Veröffentlichung in der <b>Schwetzingen Zeitung</b> Ortsteil Brühl v. 13.10.2021</li> <li>* gemäß <b>Offenem Brief</b> an den Bürgermeister und die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte von derselben Woche vollinhaltlich mit.</li> </ul> <p>Was vor der Wahl der Gemeinderäte von den Kandidatinnen und Kandidaten vollmundig versprochen wurde „Vorgabe des Gemeinderates ist, dass kein Gebäude höher gebaut werden darf, als die benachbarten, bereits bestehenden Häuser“ wurde in dem vorgestellten Bebauungsplan hinter der Lortzingstraße 13-17 nicht eingehalten. Aber vor der Wahl ist nicht nach der Wahl, aber es sagt viel über die Glaubwürdigkeit des Bürgermeisters und der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Parteien CDU und SPD aus. Die Kandidatinnen und Kandidaten der</p>	<p>Der Artikel aus der Schwetzingen Zeitung vom 13.10.2021 ist am Ende der Synopse abgebildet.</p> <p>Die Themen werden daran anschließend behandelt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Auf die Herleitung der Gebäudehöhen unter dem vorgenannten Punkt (Stellungnahme zur E-Mail vom 07.09.2021 [ebenfalls Bürger 1] wird verwiesen.</p> <p>Ergänzend hierzu ist angemerkt: Die aufgeführten Gebäude der Lortzingstraße 13-17 haben eine Höhe (First) von 112,3 m ü NN und 111,0 m ü NN (Lortzingstraße 17). Innerhalb des Plangebietes können maximale Gebäudehöhe von 108,5 m ü NN (TF 2 in ca. 19 m Entfernung), 114,25 m ü NN (TF 7 in ca. 30 m Entfernung)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Freien Wähler und der Grünen können sich gemäß der erfolgten Abstimmung anscheinend noch daran erinnern.</p> <p>Ebenso ist die Ankündigung „die geplante Neubebauung wird sich vollumfänglich in die Bestandsbebauung einfügen“ unserer Meinung nach in keinsten Weise gelungen. Der vorgestellte Bebauungsplan ist von den Höhen der Gebäude und den Abständen untereinander vielleicht für eine Großstadt üblich (ein vergleichbares Baugebiet wurde in Frankfurt bereits umgesetzt, aber mit weiteren Abständen untereinander-müsste dies nicht umgekehrt sein?). Auch hieran können sich wohl nur die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Freien Wähler und Grünen gemäß erfolgter Abstimmung erinnern.</p> <p>Wer jetzt entgegnet, dass der Verkaufserlös des ehemaligen Sportstadion das neue Stadion gegenfinanzieren muss, hätte früher überlegen müssen, ob man sich die Zustimmungen des FV Brühl, des Schäferhund Vereins, des SV Rohrhof und des</p>	<p>112,25 m ü NN (TF 3 in ca. 10 m Entfernung) errichtet werden. Durch die räumliche Distanz wird der Höhenunterschied als verträglich bewertet.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  Der umgebende Siedlungsraum ist von verschiedensten Bauformen geprägt, von großformatigen Sonderformen der Schule, des Schwimmbades und der Sporthalle im Süden, über den solitären Hochpunkt (Wohnhaus in der Römerstraße 2) im Westen, zu Geschosswohnungsbauten in der Brahmsstraße (Osten), Reihenhausstrukturen entlang der Mozart- und Germaniastraße (Norden) bis hin zu Einzel- und Doppelhäusern in der Lortzingstraße (Osten), der Römerstraße (Westen) und der Germaniastraße (Nordwesten).                  Das Planungskonzept vermittelt zwischen diesen Einzelquartieren. Entlang der Plangebietsränder reagiert der Bebauungsplan durch die Ausweisung überbaubarer Flächen auf die Körnigkeit im Bestand. So befinden sich kleinteiligere Baufenster gegenüber der Einzel- und Doppelhausbebauung, gegenüber von Geschosswohnungsbau sind die Baufenster als „Zeile“ ausgewiesen, kompaktere Bauformate wurden als Reaktion auf den Hochpunkt (Wohnhaus Römerstraße 2) gewählt. Um in dem Plangebiet flächeneffizient und -sparsam Wohnungsbau zu ermöglichen – und somit die zentrale, integrierte Lagegunst entsprechend ausnutzen zu können – wurde das Maß der baulichen Nutzung gem. vorliegendem Planungsentwurf festgesetzt. An Schmalseiten, tlw. an Verkehrsflächen und bei eingeschobenen Garagen wurden daher auch abweichende Abstandstiefen festgesetzt. Durch diese Planung trägt die Gemeinde Brühl dem Anspruch der „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie einer möglichst effizienten Ausnutzung neuer Bauflächen Rechnung.                  Der Verkaufserlös des ehemaligen Sportstadions sowie die Finanzierung des Sportpark Süd, sowie die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Vereine ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung des Bebauungsplanes nicht von Relevanz.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	TV Brühls nicht zu teuer eingekauft hat.		
2	<p><b>Bürger 2</b></p> <p><b>Römerstraße 1, 68782 Brühl</b>  <b>E-Mail vom 11.09.2021</b></p> <p>Nachdem nun der Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ öffentlich ausgelegt wurde, möchte ich Ihnen hierzu gerne eine kleine Stellungnahme zukommen lassen.                  Ich war Teilnehmer am Runden Tisch (als Anwohner).</p> <p>Aus meiner Sicht hat sowohl der Runden Tisch als Ganzes, als auch die anwesenden Gemeinderatsmitglieder die Entscheidung getragen, die Geschosshöhen des „Seniorenzentrums“ zu reduzieren.                  Die finale Höhe wurde nicht festgelegt, doch kann ich mich gut erinnern, dass ein Gemeinderat darauf hingewiesen hat, dass auch der erste dem Gemeinderat vorliegende Plan eine niedrigere Geschosshöhe vorgesehen hat. Im Rahmen der Gespräche und der Bearbeitung durch den Bauträger ist dann wohl etwas draufgepackt worden.                  Die Argumentation das ein Seniorenzentrum nicht wirtschaftlich zu betreiben ist, wenn es nicht eine gewisse Größe aufweist, oder dass die anteiligen Kosten des Fahrstuhls die Wohnungen dann zu teuer werden lassen, sind haltlos.</p> <p>Wenn man den Grundsatz verfolgt, dass eine neue Bebauung sich in das Umfeld einfügen soll, so kann dies für dieses Gebäude überhaupt nicht gelten. Der Höhenunterschied vom „Seniorenzentrum“ zu den Gebäuden in der Römerstraße beträgt mindestens 9 Meter.                  Wenn man ein Geschosß als Unterschied passend findet, ergäbe sich eine Reduktion von 2 Stockwerken und wenn man zwei</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Gebäudehöhe des Seniorenzentrums (WA3) wurde im Planungsprozess des Runden Tisches vielfach diskutiert. Der finale Entwurf – so wie er in den Bebauungsplan überführt wurde – zeichnet sich durch unterschiedliche Höhen aus. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des größten Gebäudeteils ermöglicht eine IV+ Geschossigkeit wobei das Staffelgeschoss / Nichtvollgeschoss bei max. 115,2 m ü NN liegt. Zur westlichen Seite gilt eine IV-Geschossigkeit (ohne die Möglichkeit eines Staffelgeschosses; 112,7 m ü NN). Ausschließlich im Norden, am Quartierspark wird ein Hochpunkt mit VII-Geschossen (121,1 m ü NN) ermöglicht.</p> <p>Belange eines wirtschaftlichen Betriebens betreffen zunächst nicht die Bauleitplanung. Dennoch ist es Ziel, dass der Angebotsbebauungsplan anschließend auch verwirklicht werden kann. Planungsziel dieser Baurechtsschaffung ist es (neben den Vorteilen hinsichtlich Funktionalität und wirtschaftlichen Betriebens) vielmehr den akuten Bedarf an dieser Wohnform zu bedienen.                  Die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht einen an drei Seiten geschlossenen Baukörper. Er ist im südlichen Plangebiet platziert und reagiert damit auf die Großbausteine südlich des Schrankenbuckels (Schule, Schwimm-, Sporthalle). Die Gebäudehöhe variiert zwischen IV und einen VII-geschossigen Turm – als städtebauliche Dominante und Pendant zum Wohngebäude Römerstraße 2 (Hochpunkt). Zum</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Geschoße als Unterschied als harmonisch betrachtet, ergäbe sich eine Reduktion von 1 Stockwerk.</p> <p>Weiterhin sind die Abstände zwischen den Gebäuden interessanterweise verkleinert worden, obwohl wir hier Konsens hatten, dass die größer werden müssen.                      Dies war auch in den angepassten Plänen der Architekten abgebildet, wurde aber jetzt wieder zurückgedreht.</p> <p>Ich verstehe nicht so ganz, warum man einen Runden Tisch macht, sich mit viel Engagement von allen Seiten (auch von der Gemeinde) um gute akzeptable Lösungen bemüht (was wir ja nicht zu 100 % geschafft haben), dann aber die Lösungen, die im Konsens waren einfach im Nachgang ändert!?</p> <p>Auch, wenn ich nicht mit allen Entscheidungen/Vorschlägen einverstanden war, halte ich es doch für zwingend, auch für die Glaubwürdigkeit des Gremiums, des Verfahrens und des Gemeinderates, wenn man sich an die Vereinbarungen hält, ansonsten erscheint das Verfahren als Alibi-Verfahren und führt zu Misstrauen und Unmut.</p>	<p>nächstgelegenen Bestandgebäude in der Römerstraße weist der nahest gelegene Gebäudeteil eine Entfernung von ca. 34 m auf. Die Gebäudehöhen können an dieser Stelle einen Unterschied von 4,2 m (108,5m ü NN Bestandsgebäude // 112,7 m ü NN Planung) aufweisen. Ein größerer Höhenunterschied (108,5 m ü NN Bestandsgebäude // 115,2 m ü NN) liegt zum Gebäude Römerstraße 1 in ca. 35 m bzw. zum Bestandsgebäude Schrankenbuckel 18 in ca. 49 m vor. Auf die Höhenunterschiede wird folglich durch die größere Entfernung reagiert. Zum Vergleich: Das bestehende Wohnhaus Römerstraße 2 (Hochpunkt mit 119,3 m ü NN) liegt bereits in ca. 20 m Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus (107,8 ü NN). Hier beträgt die Höhendifferenz 11,5 m.</p> <p>Die Grundstruktur des Planungsentwurfes ist gleichgeblieben. In der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan wurde den Gebäuden durch Festlegung der überbaubaren Flächen ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt. Sofern weitere „Verschiebungen“ der Baufenster stattgefunden haben, wurde immer an anderer Stelle die überbaubare Fläche reduziert. Um die vereinbarten Gebäudeabstände von 7,5 m zu sichern wurden privatrechtliche Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) getroffen. Ein Angebotsbebauungsplan kann nicht die Schärfe der Genehmigungsplanung (Bauantrag Hochbauten // Objektplanung) aufweisen. Dennoch wurden wesentliche Details des städtebaulichen Entwurfes verbindlich in den Bebauungsplan überführt.</p> <p>Die Ergebnisse der 4. Sitzung des Runden Tisches sowie die im Folgejahr erfolgte weitere Präzisierung der Objektplanung wurden diesem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt, anschließend in öffentlicher Sitzung am 21.07.2021 durch den Gemeinderat beraten und zur Offenlage beschlossen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ich hoffe, Sie prüfen die Protokolle des Runden Tisches erneut und halten sich an ihre eigenen Aussagen bezüglich des „Seniorenzentrums“!</p>		
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bürger 3</b></p> <p><b>Germaniastraße 20, 68782 Brühl</b>  <b>E-Mail vom 17.10.2021</b></p> <p>Anfrage: Hallo, ich wohne in der Germaniastraße 20 (Flurstück ....) und grenze mit meinem Haus an den Sportplatz des FVB. Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ in folgendem Punkt:                  Die Traufhöhe (Giebelhöhe) der geplanten angrenzenden Häuser zu meinem Grundstück darf nicht höher sein als bei meinem Haus. Bitte bestätigen Sie mir meinen Einspruch.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude in der Germaniastraße 20 (Flurstück ....) ist mit einem Einzelhaus bebaut, dessen Traufhöhe bei 103,9 m ü NN und Firsthöhe bei 107,6 m ü NN liegt. Der Bebauungsplan ermöglicht in der Germaniastraße (WA1; TF 1) eine III-geschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 110,00 m ü NN. Die im Bebauungsplan nächstgelegene überbaubare Fläche (Baufenster) in der Germaniastraße ist jedoch 30 m entfernt. Durch die große Distanz zwischen Bestandsgebäude und Lage des ersten Neubaus in der Germaniastraße wird die Höhendifferenz als verträglich beurteilt. Südwestlich des Wohnhauses Germaniastraße 20 (Flurstück ....) kann in ca. 13 m Entfernung das erste Gebäude errichtet werden (WA 2, TF 6). Die max. zulässige Anzahl Vollgeschosse beträgt IV (zzgl. Staffelgeschoss); die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 114,75 m begrenzt.</p> <p>Die tatsächlich baulich zu realisierende Gebäudehöhe hat die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht einzuhalten, mit dem Zweck eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Sie stellt damit den Ausgleich zwischen ggfls. konkurrierenden Nutzungsinteressen her (Abstandsflächenermittlung, § 5 Abs 2 LBO Baden-Württemberg). Für Wohngebiete sind 0,4 der Höhe als Abstandstiefe anzusetzen. Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen wurde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht ausgeschöpft werden müssen.                      Zur weiteren Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und zur Sicherung der Privatzone wurde eine Eingrünung im Randbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Zudem liegt das Plangebiet auch nach dessen Bebauung um über 1 m tiefer als der angrenzende Bestand, sodass die befürchtete bauliche Dominanz auch hierdurch nochmals gemildert wird.</p>	
<p><b>Zu 3</b></p>	<p><b>Zu Bürger 3</b>  <b>Aktennotiz Gesprächsnotiz 15.10.2021</b></p> <p>Termin Bürger 3, Eigentümer von Germaniastr. 20, um ca. 11:00 Uhr wegen des Entwurfes des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“. Er fragte nach der Nutzungsschablone und las sich anschließend alles durch. Am Ende bedankte er sich für die Hilfe.</p> <p>Für die Richtigkeit                      Carolyn Hotter</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurden keine Anregungen, Bedenken, o.ä. vorgetragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Bürger 4</b></p> <p><b>Lortzingstraße 17, 68782 Brühl</b></p> <p><b>E-Mail vom 04.09.2021/ erneut am: 26.09.2021</b></p> <p>Gegen die derzeit vorliegende Bebauung des Sportplatzareals am Schrankenbuckel, legen wir als direkter Anwohner, Flurstück Nr. 2856, Einspruch gegen die geplante Bebauung ein.</p> <p>Begründung                      Die Grenzbebauung im Schenkel zu den Flurstücken 2856 sowie 2857 ist mit 3,7 m viel zu dicht und in keinem Fall für die Anwohner zumutbar. Hier muss die Gebäudeflucht zu den</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Gebäude auf Flurstück 2856 ist mit einem Einzelhaus bebaut, dessen Traufhöhe bei 107,9 m ü NN und Firsthöhe bei 111,0 m ü NN liegt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die beschriebene überbaubare Fläche (Baufenster) liegt im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes. Sie weist einen südlichen Grenzabstand von 3,7 m und einen östlichen Grenzabstand von ca. 8 m auf. Der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>anderen, neu geplanten Gebäuden in Richtung der Römerstrasse TF 3 und TF6 zwingend eingehalten werden.</p> <p>Die lichte Höhe der geplanten Gebäude übersteigt zudem die der Bestandsgebäude erheblich und ist so nicht zu tolerieren. Den Bürgern und auch uns wurde in mehreren Veranstaltungen, von Ihnen Herr Dr. Göck sowie Ihren Parteifreunden, allen voran</p>	<p>Bebauungsplan ermöglicht hier (WA2; TF 3) eine III-geschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 112,25 m ü NN.</p> <p>Die tatsächlich baulich zu realisierende Gebäudehöhe hat die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht einzuhalten (Zweck: Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke). Sie stellt damit den Ausgleich zwischen ggfls. konkurrierenden Nutzungsinteressen her (Abstandsflächenermittlung, § 5 Abs 2 LBO Baden-Württemberg). Für Wohngebiete sind 0,4 der Höhe als Abstandstiefe anzusetzen. Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen wurde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht ausgeschöpft werden müssen. Damit ist die rechtliche Zulässigkeit auch vor dem Hintergrund der Abstandsflächenregelung gegeben.</p> <p>Zur weiteren Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und zur Sicherung der Privatzone wurde eine Eingrünung im Randbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Zudem liegt das Plangebiet auch nach dessen Bebauung um ca. 1,5 – 1,7 m tiefer als der angrenzende Bestand, sodass die befürchtete bauliche Dominanz gemildert wird.</p> <p>Die Lage der beschriebenen überbaubaren Fläche (östlichstes Baufenster) entspricht dem städtebaulichen Konzept. Es ist bewusst nicht in die Flucht der westlich gelegenen Baufenster gesetzt um eine Raumkante (Blick aus Richtung „Quartiers-Park“) zu setzen.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen dem städtebaulichen Konzept und wurden entsprechend in den Bebauungsplanentwurf überführt.</p> <p>Die Gebäudehöhen im Plangebiet reagieren damit auf den angrenzenden Bestand. An den Rändern des Plangebietes sind Gebäude</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Herrn H., immer wieder glaubhaft versichert, dass es so etwas nicht geben wird. Alle Grenzbebauungen werden mit ausreichend Abstand berücksichtigt und die Bestandshöhen werden in keinem Fall überschritten.</p> <p>Der Baukörper, angrenzend an die Lortzingstraße 15, ist viel zu massiv und auch in der lichten Höhe übersteigt dieses Gebäude die Bestandsbebauung in der gesamten Lortzingstraße.</p> <p>Das geplante Altersheim ist mit einem siebenstöckigen Turm völlig daneben und passt sich auch in keiner Weise ortsprägend in das Gesamtbild ein. Fünf Stockwerke sind, wie auch schon mehrfach gefordert, völlig ausreichend und auch betriebswirtschaftlich für einen Betreiber rentabel. Dafür gibt es genügend Beispiele in der Region.</p>	<p>mit 3 bis 4 Geschossen (teilweise mit „Nichtvollgeschoss“/ Staffelgeschoss) platziert. Zwei höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (mit V+ und VII) sind als Dominante gesetzt; zum einen als Pendant zu dem Hochpunkt in der Römerstraße 2 und zum anderen am Quartiers-Park als Turm auf dem nördlichen Gebäuderiegel des geplanten Seniorenzentrums (WA3).</p> <p><b>Fast überall bleibt damit die maximal zulässige Gebäudehöhe unter den Gebäudefirsthöhen des Bestandes.</b></p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist nur dort höher, wo durch räumliche Distanz eine Verträglichkeit gegeben ist. Hier liegen i.d.R. aber über 15-20 m Abstand und mehr (bspw. 35 m zum Baufenster in WA3) vor. Ausschließlich in drei überbaubaren Flächen, jeweils an den „Ecken“ des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Osten, sind höhere Gebäude möglich als der in ca. 10 m und 12 m Entfernung gelegene Bestand.</p> <p>Der angrenzend zur Lorzingstraße 15 und 17 gelegene Baukörper („Gelenkgebäude“; WA 2 TF 7) kann bis zu IV+-Geschosse haben; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 114,25 m ü NN. Die Gebäude in der Lorzingstraße 15 und 17 haben eine Traufhöhe von 107,9 m ü NN und Firsthöhen von 111,0 m (Haus Nr. 17) und 112,30 m ü NN (Haus-Nr. 15) und liegen damit ca. 2 m bis max. 3,25 m niedriger als das Gelenkgebäude (bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe). Bei einer Entfernung von ca. 30 m zwischen dem Gelenkgebäude und den Bestandsbauten wird diese Höhendifferenz als städtebaulich vertretbar angesehen. Alle anderen Gebäude im Umfeld (WA 1 TF 2) der Einzel- und Doppelhausbebauung an der Lorzingstraße sind niedriger als der Bestand festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es ist städtebauliches Konzept und Ziel, das Baugebiet auch mit einer horizontalen Dominante – als Pendant zum Wohngebäude Römerstraße 2 - zu besetzen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es sind keine erheblichen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus wird es durch die viel zu massive Bebauung, die Bauzeit von 3-4 Jahren des geplanten Projekts und die zukünftig stark eingeschränkte und belastete Verkehrssituation zu erheblichen Einschränkungen für alle Bürger in diesem Ortsteil von Brühl kommen.</p> <p>Das Gefahrenpotenzial für Schul- und Kindergartenkinder steigt durch die zusätzliche Belastung exponential.          Die Ansiedlung von ca. 800-1000 neuen Mitbürgern lässt die Gemeinde an diesem Punkt kollabieren. Schon heute sind die Kapazitäten in Kindergärten, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen nicht gegeben, Lediglich bei der Betreuung älterer Mitbürger scheint es zukünftig durch Ihre Initiative überschüssigen Platz zu geben.</p> <p>Gutachten sind immer geduldig, wie das Papier auf dem dieselben gedruckt sind.          Würden wir heute Gegengutachten in Auftrag geben, können Sie sich selbst denken in welcher Weise sich die Dinge plötzlich verschieben werden.</p> <p>Es geht uns grundsätzlich nicht darum das Projekt zu verhindern oder zu boykottieren, aber ein winziges bisschen Rückgrat sollte man von einem Gemeinderat und einem Bürgermeister erwarten können.</p> <p>Sie Herr Dr. Göck sowie der gesamte Gemeinderat sind vertrauensvoll von den Bürgern der Gemeinde Brühl gewählt worden. Das heißt, das gewählte Gremium sollte nach bestem Wissen und vor allem auch Gewissen, Entscheidungen zum Wohle alle Bürger und deren Gemeinde treffen. Investoreninteressen sind hier nicht gefragt!          Die Wünsche der Anwohner sind wirklich nicht kriegsentscheidend und auch mit ganz geringen Mitteln umsetzbar. Eine</p>	<p>Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechenden Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima). Die ggfls. durch die bauliche Realisierung einhergehenden Emissionen betreffen nicht die Baurechtschaffung. Sie sind durch die gesetzlichen Vorgaben - die Rahmen der Bauabwicklung zu beachten sind - geregelt.</p> <p>Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger wird in der kommunalen Infrastruktur entsprechend frühzeitig berücksichtigt. Bereits in 2019 wurden bspw. Bedarfsermittlungen/Hochrechnungen zu KiTa-Plätzen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt durch die Neuansiedlung auch die Sicherung der bestehenden Infrastrukturen. Der demografischen Entwicklung folgend wird sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und entsprechender Angebote drastisch steigern. Mutmaßlich wird sich mit der hier verfolgten Realisierung eines Seniorenzentrums der langfristige Bedarf noch nicht einmal decken lassen.</p> <p>Die pauschalen allgemeinen Aussagen sind spekulativ und entbehren jeder fachlichen Grundlage. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellten Gutachten sind durch ausgewiesene Fach- und Sachverständige erarbeitet worden, deren Expertise in der Regel auch von den Gerichten nicht in Frage gestellt werden.</p> <p>Betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung stellt ein Verkaufspreis keinen Belang dar.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Schmälerung der Rentabilität bei einem Objekt in dieser Größenordnung für den Investor definitiv nicht spürbar.</p> <p>Warum werden Sachstände, die an dem doch von Ihnen Herr Dr. Göck einberufenen runden Tisch, verhandelt und für gut befunden worden sind, plötzlich als nicht mehr relevant und nie dagewesen dargestellt.</p> <p>Dummerweise wurde von der BI kein gegengezeichnetes Gesprächsprotokoll verlangt.</p> <p>Aber als integrierter Bürgermeister werden Sie mit Sicherheit ein solches zur Einsicht vorliegen haben, dass der von der Gemeinde beauftragte Mediator damals angefertigt hat.</p> <p>Wir appellieren hier an Sie persönlich Herr Dr. Göck sowie an Ihre Parteifreunde, stehen Sie zu Ihrem Wort und zeigen Sie Charakter zum Wohle der Gemeinde Brühl und deren Bürger die Ihnen und dem Gemeinderat vertraut haben.</p> <p>Diese geringen Änderungen waren im Vorfeld versprochen worden.</p> <p>Halten Sie das was Sie versprochen haben, mehr wollen wir nicht und das ist durchaus legitim.</p>	<p>In einem 1-jährigen Beteiligungsformat „Runder Tisch“ wurden zusammen mit allen Interessensvertretern an dem städtebaulichen Konzept gearbeitet. An einigen Stellen erfolgte hierbei eine Planungsüberarbeitung. Der im Sommer 2020 erarbeitete Planungsstand des städtebaulichen Entwurfes (=Abschluss Runder Tisch) wurde in der Politik vorgestellt.</p> <p>Anschließend musste dieser – bedingt durch den Wunsch aus dem Runden Tisch einen möglichst „scharfen“, möglichst eng auf den städtebaulichen Entwurf zugeschnittenen Bebauungsplan zu formulieren – durch eine entsprechende Planungstiefe der Objektplanung der Gebäude und Tiefgaragen auf Umsetzbarkeit überprüft werden. Es wurden daraufhin (weitere 1-jährige Planungsphase) ausschließlich kleine Anpassungen / Modifikationen am Entwurf vorgenommen. Der Gemeinderat wurde durch eine Gegenüberstellung / Überlagerung der beiden städtebaulichen Entwürfe (Juli 2020 [Planungsstand wurde im Juli 2020 im TA vorgestellt] und Juni 2021 [Grundlage des Bebauungsplanes]) in der Sitzung am 21.07.2021, in welchem der Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfes erfolgte, über diese Anpassungen informiert. Es wurde klar, dass keine wesentlichen Anpassungen am städtebaulichen Entwurf vorgenommen wurden. Zur Baurechtschaffung, insbesondere wie hier durch einen Angebotsbebauungsplan, wird der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Grundlage der Baurechtschaffung nicht die Güte einer Objekt-/Genehmigungsplanung eines Bauantrages hat. Im Bebauungsplan muss damit ein gewisser Planungsspielraum berücksichtigt werden, damit die bauliche Umsetzung möglich wird.</p> <p>Um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes - neben Bauplanungsrecht zu sichern - wurde zudem ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der den Planungsentwurf (Städtebaulicher</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Entwurf vom Juni 2021) zugrunde legt.	
5	<p><b>Bürger 5</b></p> <p><b>Brahmsstraße, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 18.10.2021</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur <b>Historie</b>: In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Zu Historie und Runder Tisch:</b>                  Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, im Gebiet „Am Schrankenbuckel“ ein kompaktes, dichtes (dichter als klassische Einfamilienhausgebiete) und qualitativ wertiges Wohnquartier umzusetzen. Insbesondere die zentrale und integrierte Lage stellen hier die besten Voraussetzungen für die gewählte Bebauungsstruktur dar. Ziel ist es zudem, eine flächensparende Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge der Gemeinde Brühl zu realisieren, verschiedene Dichtegrade zuzulassen und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. 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. Der der Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde zunächst im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens durch den Gemeinderat ausgewählt.</p> <p>In einem rund 1-jährigen Beteiligungsformat („Runder Tisch“) wurden zusammen mit den beteiligten Interessensvertretern an dem städtebaulichen Konzept gearbeitet. An einigen Stellen erfolgten entsprechende Überarbeitungen und Anpassungen, es konnte jedoch nicht an allen Stellen ein gemeinschaftlicher Konsens aller Interessen erwirkt werden. Der im Sommer 2020 erarbeitete</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am <b>Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen</b>. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr <b>Profit für den Investor</b>. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr <b>Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur</b> und noch mehr <b>Verkehr</b>, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p>	<p>Planungsstand des städtebaulichen Entwurfes (=Abschluss Runder Tisch) wurde im Anschluss der Politik vorgestellt (TA-Sitzung im Juli 2020).</p> <p>Anschließend war es erforderlich, den Entwurf im Rahmen einer vertiefenden Objektplanung für die Gebäude, Tiefgaragen etc. auf seine Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Im Zuge einer weiteren ca. 1-jährigen Planungsphase wurden daraufhin ausschließlich kleinere Anpassungen/ Modifikationen am Entwurf vorgenommen. Dadurch konnte die Bebauungsdichte so optimiert werden, dass sie sowohl wirtschaftlich tragbar als auch städtebaulich verträglich ist.</p> <p>Die Änderungen sind im Vergleich zum Stand Juli 2020 so gering, dass dadurch nicht mit einer weiteren Verkehrszunahme oder Folgekosten für die Infrastruktur zu rechnen ist. Sie sind mit dem Planungsstand Juli 2020 absolut vergleichbar.</p> <p>Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger wird in der kommunalen Infrastruktur entsprechend frühzeitig berücksichtigt. Bereits 2019 wurden bspw. Bedarfsermittlungen/ Hochrechnungen zu KiTa-Plätzen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt durch die Neuansiedlung auch die Sicherung der bestehenden Infrastrukturen. Der demografischen Entwicklung folgend wird sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und entsprechender Angebote drastisch steigern. Mutmaßlich wird sich mit der hier verfolgten Realisierung eines Seniorenzentrums der langfristige Bedarf noch nicht einmal decken lassen. Die Frage nach der Auslastung der bestehenden Gemeindeinfrastruktur ist nicht allein auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans zu klären, sondern muss im Kontext der gesamten Gemeindeentwicklung gesehen werden.</p> <p>Der Gemeinderat wurde durch einen Vergleich der beiden städtebaulichen Entwürfe vom Juli 2020 und Juni 2021 [Grundlage des Bebauungsplanes] in der genannten Sitzung am 21.07.2021 (Offenlagebeschluss) über die Anpassungen informiert. Es gab dabei ein Konsens darüber, dass keine <i>wesentlichen</i> Anpassungen am</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>städtebaulichen Entwurf vorgenommen wurden, die den Ergebnissen des Runden Tisches widersprechen würden. Zur Baurechtschaffung in Form eines Angebotsbebauungsplans wird nun ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben, der einen gewissen planerischen Spielraum ermöglicht. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Grundlage der Baurechtschaffung nicht die Güte einer Objekt-/Genehmigungsplanung eines Bauantrages haben kann. Im Bebauungsplan muss ein gewisser Planungsspielraum berücksichtigt werden, damit die bauliche Umsetzung ermöglicht wird.</p> <p>Zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde (neben dem Bebauungsplan) mit dem Investor und späteren Bauherrn ein städtebaulicher (Erschließungs-)Vertrag abgeschlossen, dem der Planentwurf vom Juni 2021 zugrunde liegt. Dieser Vertrag stellt engere Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und z.B. der Abstandsflächen, als sie im Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Es wird z.B. geregelt, dass als Gebäudeabstände mindestens 7,50 m (wie im Runden Tisch gefordert) eingehalten werden müssen. Ausnahmen sind lediglich in Folge veränderter Anforderungen an Gebäudedämmstärken (z.B. gemäß den Vorgaben von KfW-Förderprogrammen) zulässig (im vorliegenden Planungsfall entspricht dies jeweils bis zu 15 Zentimeter je Gebäudeseite).</p> <p>Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes reagieren auf den angrenzenden Bestand. An den Rändern des Plangebietes sind Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen (teilweise mit „Nichtvollgeschoss“/ Staffelgeschoss) platziert. Zwei höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (mit V+ und VII) sind als Dominante gesetzt; zum einen als Pendant zum Hochpunkt in der Römerstraße 2 und zum anderen am Quartiers-Park als Turm auf dem nördlichen Gebäuderiegel des geplanten Seniorenzentrums (WA3).</p> <p>Fast überall bleibt damit die maximal zulässige Gebäudehöhe unter den Gebäudefirsthöhen des Bestandes.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist nur dort höher als der Bestand, wo durch räumliche Distanz eine</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zu den Details unserer Einsprüche:  <b>1. Gutachten Klima</b>                      Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.                      Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.                      Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm</p>	<p>städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist. Hier liegen i.d.R. über 15-20 m Abstand und mehr (bspw. 35 m zum Baufenster in WA3) zur Bestandsbebauung vor. Lediglich in drei überbaubaren Flächen, jeweils an den „Ecken“ des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Osten, sind höhere Gebäude zulässig als der in ca. 10 m und 12 m Entfernung gelegene Bestand. Generell greifen aber die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht.                      Solange diese gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen wurde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht ausgeschöpft werden müssen.</p> <p><b>Zu 1. Gutachten Klima:</b>                      Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass das klimaökologische Gutachten vom September 2020 (Ökoplana Mannheim) den Planungsstand vom Juni 2020 berücksichtigt und das Planungskonzept hinsichtlich seiner Auswirkungen 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 kaltauftspezifischen 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</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p><b>2. Baufenster und Gebäudeabstände</b></p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert, sondern es werden auch der</p>	<p>die geplante Bebauung „Wohnen Am Schrankenbuckel“ gegenüber dem Ist-Zustand zwar zu einem deutlichen Rückgang der mittleren Windgeschwindigkeit führt, durch die Berücksichtigung eines feingliedrigen Netzes an Erschließungswegen und Gebäudeabstandsflächen allerdings ausreichend ventiliert bleibt. (...) Es stellt sich insgesamt ein ortstypisches Belüftungsniveau 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>Durch die Planungsanpassungen (Sommer 2020 bis Sommer 2021) sind keine erheblichen klimaökologischen Einschränkungen zu erwarten, die eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich machen. Dies hat der Klimagutachter bestätigt. Kleinere Anpassungen bei den Gebäudekubaturen bzw. bei den Staffelgeschossen bewirken keine gravierenden Modifikationen bzgl. der örtlichen thermischen Umgebungsbedingungen und der Belüftungsintensitäten, die zusätzliche Klimamodellierungen erfordern würden.</p> <p>Um die vereinbarten Gebäudeabstände von 7,5 m zu sichern wurden privatrechtliche Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) getroffen.</p> <p><b>Zu 2. Baufenster und Gebäudeabstände:</b></p> <p>Die Grundstruktur des Planungsentwurfes ist gegenüber dem Planungsstand des Runden Tisches im Wesentlichen gleichgeblieben. Bei der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan wurde den Gebäuden bei der Festlegung der überbaubaren Flächen ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt. Sofern weitere „Verschiebungen“ der Baufenster stattgefunden haben, wurde in der Regel an anderer Stelle die überbaubare Fläche reduziert. Um</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in</p>	<p>die vereinbarten Gebäudeabstände von 7,5 m zu sichern wurden privatrechtliche Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) getroffen. Gegenüber dem Planungstand des Runden Tisches werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Klimas, der Umweltqualität, der Gesundheit oder der Sozialverträglichkeit gesehen. Das der Planung zugrunde liegende Grünkonzept sieht als wesentliches Element eine Ein- und Begrünung des Plangebietes vor. Entlang der Randbereiche werden Heckenstrukturen und Gehölzpflanzungen vorgenommen. Innerhalb des Baugebietes werden begrünte Freianlagen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Eine große, private Freifläche wird als Quartierspark im Zentrum des Plangebietes realisiert. Weitere Freianlagen in den Wohnhöfen werden für Urban Gardening und als Pocket-Park genutzt. Alle diese Freianlagen werden zweckgebunden begrünt, zudem sind diese Flächen nicht durch Tiefgaragen unterbaut. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke getroffen. Die Behauptung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht gewährleistet, entbehrt einer fachlichen Grundlage. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich eingehalten. Nur im WA1 wird der Wert geringfügig auf 0,5 erhöht. Dies ist städtebaulich begründet und zulässig. Die Gemeinde verfolgt damit das städtebauliche Ziel, in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise zu realisieren. Die Überschreitung führt nicht zu nachteiligen Verdichtungen im Quartier. Eine höhere GRZ von bis zu 0,6 ist so bspw. auch bei anderen Gebietsarten, in den Wohnen zulässig ist, zugelassen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p><b>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung</b>  <b>„Gelenk“-Gebäude:</b>                  Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p>	<p>Anmerkung zu Gebäudeabständen von 4,5m:                  Wie oben bereits erläutert werden durch einen privatrechtlichen Vertrag einzuhaltende Mindestabstände der Gebäude von mindestens 7,50 m geregelt. Ausnahmen hiervon sind lediglich in Folge der veränderten KfW-Förderprogramme zulässig. Im Übrigen ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine Überschreitung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) für Vordächer um max. 1,0 m auf max. einem Drittel der Gebäudelänge; für Erker/ Windfang gilt eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,0 m auf im WA 1 max. ein Drittel, im WA 2 und WA 3 auf max. ein Viertel der Gebäudelänge. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt hier eine Klarstellung, dass im WA2 eine Überschreitung durch die benannten, untergeordneten Bauteile oder baulichen Anlagen an den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig ist, an denen gem. Planzeichnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt sind. Damit sind Gebäudeabstände von 4,5m nicht einmal mehr über einen kurzen Gebäudeabschnitt durch die o.g. Bauteile und baulichen Anlagen möglich.</p> <p><b>Zu 3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung:</b>                  Der umgebende Siedlungsraum ist von verschiedensten Bauformen geprägt, von großformatigen Sonderformen der Schule, des Schwimmbades und der Sporthalle im Süden, über den solitären Hochpunkt (Wohnhaus in der Römerstraße 2) im Westen, zu Geschosswohnungsbauten in der Brahmsstraße (Osten), Reihenhausstrukturen entlang der Mozart- und Germaniastraße (Norden) bis hin zu Einzel- und Doppelhäusern in der Lortzingstraße (Osten), der Römerstraße (Westen) und der Germaniastraße (Nordwesten).                  Das Planungskonzept vermittelt zwischen diesen Einzelquartieren. Entlang der Plangebietsränder reagiert der Bebauungsplan durch</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:                  Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.</p>	<p>die Ausweisung überbaubarer Flächen auf die Körnigkeit im Bestand. So befinden sich kleinteiligere Baufenster gegenüber der Einzel- und Doppelhausbebauung, gegenüber von Geschosswohnungsbau sind die Baufenster als „Zeile“ ausgewiesen, kompaktere Bauformate wurden als Reaktion auf den Hochpunkt (Wohnhaus Römerstraße 2) gewählt. Um in dem Plangebiet flächeneffizient und -sparsam Wohnungsbau zu ermöglichen – und somit die zentrale, integrierte Lagegunst entsprechend ausnutzen zu können – wurde das Maß der baulichen Nutzung gemäß vorliegendem Planungsentwurf festgesetzt. Durch diese Planung trägt die Gemeinde Brühl dem Anspruch der „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie einer möglichst effizienten Ausnutzung neuer Bauflächen Rechnung.</p> <p><b>Zu Gelenkgebäude:</b>                  Der angrenzend zur Lorzingstraße 15 und 17 gelegene Baukörper („Gelenkgebäude“; WA2, TF7) kann bis zu IV+-Geschosse haben; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 114,25 m ü NN. Die Gebäude in der Lorzingstraße 15 und 17 haben eine Traufhöhe von 107,9 m ü NN und Firsthöhen von 111,0 m (Haus Nr. 17) und 112,30 m ü NN (Haus-Nr. 15) und liegen damit ca. 2 m bis max. 3,25 m niedriger als das Gelenkgebäude (bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe). Bei einer Entfernung von ca. 30 m zwischen dem Gelenkgebäude und den Bestandsbauten wird diese Höhendifferenz als städtebaulich vertretbar angesehen. Alle anderen Gebäude im Umfeld (WA1, TF2) der Einzel- und Doppelhausbebauung an der Lorzingstraße sind niedriger als der Bestand festgesetzt. Auf die generell bindenden bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht wird erneut verwiesen.</p> <p><b>Zu Seniorenzentrum:</b>                  Die Gebäudehöhe des Seniorenzentrums (WA3) wurde im Planungsprozess des Runden Tisches vielfach diskutiert. Der finale Entwurf – so wie er in den Bebauungsplan überführt wurde – zeichnet sich durch unterschiedliche Höhenniveaus aus. Die maximal</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiter weisen wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete (lies. der BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <p>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</p>	<p>zulässige Gebäudehöhe des größten Gebäudeteils ermöglicht eine IV+-Geschossigkeit wobei das Staffelgeschoss/Nichtvollgeschoss bei max. 115,2 m ü NN liegt. Zur westlichen Seite gilt eine IV-Geschossigkeit (ohne die Möglichkeit eines Staffelgeschosses; 112,7 m ü NN). Ausschließlich im Norden, am Quartierspark wird ein Hochpunkt mit VII-Geschossen (121,1 m ü NN) ermöglicht.</p> <p>Belange eines wirtschaftlichen Betriebes betreffen zunächst nicht die Bauleitplanung. Dennoch ist es Ziel, dass der Angebotsbebauungsplan auch verwirklicht werden kann. Planungsziel dieser Baurechtsschaffung ist es folglich (neben den Vorteilen hinsichtlich Funktionalität und wirtschaftlichen Betriebes), den akuten Bedarf an dieser Wohnform des Seniorenwohnens (aufgrund des demographischen Wandels, Alterung der Gesellschaft etc.) zu bedienen.</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht einen an drei Seiten geschlossenen Baukörper. Er ist im südlichen Plangebiet platziert und reagiert damit auf die Großbausteine südlich des Schrankenbuckels (Schule, Schwimm-, Sporthalle). Die Gebäudehöhe variiert zwischen IV und einen VII-geschossigen Turm – als städtebauliche Dominante und Pendant zum Wohngebäude Römerstraße 2 (Hochpunkt). Zum nächstgelegenen Bestandgebäude in der Römerstraße weist der entsprechende Gebäudeteil eine Entfernung von ca. 34 m auf. Die Gebäudehöhen können an dieser Stelle einen Unterschied von 4,2 m (108,5m ü NN Bestandsgebäude // 112,7 m ü NN Planung) aufweisen. Ein größerer Höhenunterschied (108,5 m ü NN Bestandsgebäude // 115,2 m ü NN) liegt in zum Gebäude Römerstraße 1 in ca. 35 m bzw. zum Bestandsgebäude Schrankenbuckel 18 in ca. 49 m vor. Auf die Höhenunterschiede wird folglich durch die größere Entfernung reagiert. Zum Vergleich: Das bestehende Wohnhaus Römerstraße 2 (Hochpunkt, 119,3 m ü NN) liegt in ca. 20 m Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus im Bestand (107,8 m ü NN). Hier beträgt die Höhendifferenz 11,5 m. Der VII-geschossige Hochpunkt am Seniorenzentrum ist städtebaulich begründet und vertretbar.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,                      b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder                      c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,                      2. städtebaulich vertretbar ist und                      3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p>	<p><b>Gebot des Einfügens und Anwendbarkeit des § 34 BauGB:</b>                      Die nachbarschützende Wirkung des § 34 BauGB und das „Gebot des Einfügens“ kommen dann zur Anwendung, wenn ein sog. einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) oder ein sog. qualifizierter Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) keine (wirksamen) Festsetzungen enthält oder für das betreffende Gebiet überhaupt keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Außerdem muss sich das betreffende Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden.                      Die Ausgangssituation des vorliegenden Planungsfall bezieht sich auf einen beplanten Innenbereich von ca. 3,4 ha, dessen Planungszweck die bauplanungsrechtliche Ausweisung der Sportstätte (Alfred-Körper-Stadion) umfasst. Das Plangebiet wird dreiseitig von Wohnnutzungen (mit stark voneinander abweichendem Maß der baulichen Nutzung) und im südlichen Bereich von Sondernutzungen (Schule, Park, Sporthalle Schwimmhalle) umgeben. Aufgrund der faktischen Situation - ein Maßstab des Einfügens kann am Umfeld nicht ausgemacht werden - kann §34 BauGB, verbunden mit einer Einzelfall-Vorhabens-Beurteilung folglich nicht zu Anwendung kommen.                      Darüber hinaus lässt das Plangebiet mit ca. 3,4ha und der Bestandssituation des Planungsraumes (Insellage, Höhenlage des Sportareals) die Anwendung eines einfachen Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht sinnvoll erscheinen. Vielmehr ist es zwingend erforderlich durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes die städtebauliche Neuordnung des 3,4ha Plangebietes umzusetzen. Dies insbesondere auch um die Ergebnisse der vorigen Planungsverfahren baurechtlich zu sichern.                      Im hier vorliegenden Verfahren, der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, werden alle wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt und gemäß Abs. 7 untereinander (gerecht) abgewogen.</p> <p><b>Fazit:</b> §34 BauGB kann hier keine Anwendung finden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach den Festsetzungen des (in</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden, Am Schrankenbuckel sind</p>	<p>Aufstellung befindlichen) Bebauungsplan richten. Die zur Aufstellung der Bauleitpläne erforderlichen Vorschriften (§2 BauGB, i.V.m. §§1, 1a BauGB) werden berücksichtigt.</p> <p><b>Hinweis</b> Rücksichtnahmegebot // Verweis auf §15 Abs.1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie auf § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“)</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme gilt in allen planungsrechtlichen Kategorien. Es ergibt sich in beplanten Gebieten (also nicht §34 BauGB) aus §15 BauNVO. Hiernach sind bauliche und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (§15 Abs 1 Satz 1 BauNVO). Die Eigenart des Baugebietes ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anzahl, Lage, Umfang, Zweck): allgemeines Wohngebiet, Wohnbebauung, Einzelhäuser und Doppelhäuser, zumeist III-V geschossig, offene Bebauung; alle anderen Regelungen sind städtebaulich begründet. Der Nachbarschutz wird durch Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt. Zudem wurden gutachterlich Folgewirkungen der Baugebietsentwicklung geprüft (Klima, Verkehr, Lärm, Artenschutz). Dass von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ist nicht zu erwarten, bzw. obliegt einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens (inkl. des Gebotes der Rücksichtnahme) im <u>Baugenehmigungsverfahren</u> ergeben sich für ein beplantes Gebiet aus dem § 15 BauNVO, der wiederum gemäß Abs. 2 auf die Ziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB verweist. Dabei sind die Interessen der Bauherren und der Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen (vgl. Baars in BauR 2019, 901-908 (Heft 6)).</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechenden</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB – Allgemeines                      Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                      Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.</p>	<p>Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima). Das Seniorenzentrum fügt sich städtebaulich ein. Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen. Die Anwendung §34 BauGB wird ausgeschlossen. §30 BauGB kommt nach Abschluss des Verfahrens zur Anwendung.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul> <p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechenden Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima). Das Seniorenzentrum fügt sich städtebaulich ein. Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen. Die Anwendung §34 BauGB wird ausgeschlossen. §30 BauGB kommt nach Abschluss des Verfahrens zur Anwendung.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 1 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50m mal 50m Gebäudelänge.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen. Die Anwendung §34 BauGB wird ausgeschlossen. §30 BauGB kommt nach Abschluss des Verfahrens zur Anwendung.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE152, 275</p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> </li> <li>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</li> </ol> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
6	<p><b>Bürger 6</b></p> <p><b>Römerstr., 68782 Brühl</b></p> <p><b>Schreiben vom 03.09.2021 erneut eingereicht: 13.10.2021</b></p> <p>Zum obigen Bebauungsplan erlaube ich mir folgende Stellungnahme:</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. Die vorgegebene extreme Bebauungsdichte passt absolut nicht in die umgebende Bebauung - hier wird in eine sehr locker bebaute Nachbarschaft ohne jeglichen räumlichen Übergang eine massive Bebauung vorgegeben, die städtebaulich nicht zumutbar ist - ein Fremdkörper mit nur Nachteilen für alle Anlieger und die zukünftigen Bewohner... Verkehr, Lärm, Mikroklima, Optik, Lichtverhältnisse etc.</p>	<p>Zu 1. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, im Gebiet „Am Schrankenbuckel“ ein kompaktes, dichtes (dichter als klassische Einfamilienhausgebiete) und qualitativ wertiges Wohnquartier umzusetzen. Insbesondere die zentrale und integrierte Lage stellen hier die besten Voraussetzungen für die gewählte Bebauungsstruktur dar. Ziel ist es zudem, eine flächensparsame Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge der Gemeinde Brühl zu realisieren, verschiedene Dichtegrade zuzulassen und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. 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.                      Der umgebende Siedlungsraum ist von verschiedensten Bauformen geprägt, von großformatigen Sonderformen der Schule, des Schwimmbades und der Sporthalle im Süden, über den solitären Hochpunkt (Wohnhaus in der Römerstraße 2) im Westen, zu Geschosswohnungsbauten in der Brahmsstraße (Osten), Reihenhausstrukturen entlang der Mozart- und Germaniastraße (Norden) bis hin zu Einzel- und Doppelhäusern in der Lortzingstraße (Osten), der Römerstraße (Westen) und der Germaniastraße (Nordwesten). Das Planungskonzept vermittelt zwischen all diesen Einzelquartieren und kommt zugleich dem Anspruch an zeitgemäßes und wertiges Wohnen nach. Um eben nicht wie beschrieben als Fremdkörper in Erscheinung zu treten, reagiert es insbesondere entlang der Plangebietsränder durch eine entsprechende Ausweisung von überbaubaren Flächen auf die Körnigkeit im Bestand. So befinden sich kleinteiligere Baufenster gegenüber der Einzel- und Doppelhausbebauung, gegenüber von Geschosswohnungsbau sind die Baufenster als „Zeile“ ausgewiesen, kompaktere und</p>	<p>Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Hier werden auf kleinster Fläche mal bis zu 1000 Menschen wohnen, das ist Großstadt und für Brühl viel zu viel. Wenn Brühl überall so dicht zugebaut würde, hätte Brühl 60 000 bis 70 000 Einwohner!!!</p> <p>Ich kann mir nicht vorstellen, dass das mit der LBO kompatibel ist, das sollte nachgewiesen werden.</p> <p>Mein Vorschlag, alle „Wohnblöcke“ ein bis zwei Stockwerke niedriger.</p> <p>Wie die BI-Schrankenbuckel feststellte, sind die bebaubaren Flächen gegenüber den Vereinbarungen vom Runden Tisch</p>	<p>massivere Formate wurden als Reaktion auf den Hochpunkt (Wohnhaus Römerstraße 2) gewählt.</p> <p>Durch die beabsichtigte Baurechtschaffung sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechend erforderlichen Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima).</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzept sieht einen Mix aus verschiedenen Wohnformen vor. Insgesamt sollen auf dem ca. 3,4 ha großen Sportstättenareal ca. 280 Wohneinheiten in drei-geschossigen Doppelhäusern und drei- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Daneben wird das geplante Seniorenzentrum im Südwesten des Plangebiets über etwa 60-65 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, verschiedenen Betreuungseinrichtungen und ambulanten Wohngemeinschaften verfügen.</p> <p>Damit wird der Wohnungsbau in Brühl effizient gefördert und zugleich dem hohen Bedarf an Wohnflächen nachgekommen.</p> <p>Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger verfolgt ferner das Ziel einer sparsamen Bodenpolitik. Es ist heutzutage nicht mehr vertretbar – insbesondere nicht auf zentralen und integrierten Flächen wie denen des Schrankenbuckels – einen zu geringen Dichtewert zu verfolgen. Dies führt zu weiterer Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme, um den Wohnungsbedarf zu decken und somit zu einem erheblich größeren Flächenverbrauch.</p> <p>Folglich wird an dem städtebaulichen Konzept und dessen Umsetzung entsprechend des Bebauungsplanentwurf sowie an dem Maß der baulichen Nutzung festgehalten.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch) erstellt. Die bauliche Umsetzung wird durch Baugenehmigungen gem. der anzuwendenden Vorgaben (B-Plan, LBO, etc.) erfolgen.</p> <p>Im Anschluss an die 4. (abschließende) Veranstaltung des Runden Tisches wurde der Planungsstand im Juli 2020 in der Politik</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>noch mal vergrößert worden, so dass die vereinbarten Mindestabstände zwischen den Gebäuden nicht mehr eingehalten werden müssen - eine Schande, wenn das so bleibt.</p>	<p>(Technischer Ausschuss) vorgestellt. Anschließend musste dieser – bedingt durch den Wunsch aus dem Runden Tisch einen möglichst „scharfen“, möglichst eng auf den städtebaulichen Entwurf zugeschnittenen Bebauungsplan zu formulieren – durch eine entsprechende Planungstiefe der Objektplanung der Gebäude und Tiefgaragen auf Umsetzbarkeit überprüft werden. Es wurden daraufhin (weitere 1-jährige Planungsphase) ausschließlich kleine Anpassungen / Modifikationen am Entwurf vorgenommen. Der Gemeinderat wurde durch eine Gegenüberstellung / Überlagerung der beiden Städtebaulichen Entwürfe (Juli 2020 und Juni 2021) in der Sitzung am 21.07.2021 in welchem der Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfes erfolgte über diese Anpassungen informiert. Es wurde klar, dass keine wesentlichen Anpassungen am städtebaulichen Entwurf vorgenommen wurden.</p> <p>Zur Baurechtschaffung, insbesondere wie hier durch einen Angebotsbebauungsplan, wird ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Grundlage der Baurechtschaffung nicht die Güte einer Objektplanung eines Bauantrages hat. Im Bebauungsplan muss damit ein gewisser Planungsspielraum berücksichtigt werden, um die anschließende bauliche Umsetzung zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall entspricht der „Spielraum“ einem 0,5 m großen Puffer um die Gebäudekubaturen des städtebaulichen Entwurfes. Damit besteht zunächst theoretisch die Möglichkeit, die besprochenen Mindestabstände zu unterschreiten. Um dies in der baulichen Umsetzung zu verhindern und die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes – neben dem Bauplanungsrecht zu sichern – wurden zusätzlich in einem Städtebaulichen Vertrag engere Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und z.B. der Abstandflächen, als sie im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind, geregelt. In diesem privatrechtlichen Vertrag sind die einzuhaltenen Mindestabstände der Gebäude von mindestens 7,50 m geregelt. Ausnahmen sind lediglich in Folge der veränderten KfW-Förderprogramme zulässig, sodass z. B. die Anforderungen an KfW 40 realisierbar werden. Es steigen damit die Anforderungen an die</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>2. Als ärgerlichsten städtebaulichen Schandfleck sehe ich das geplante Seniorenheim... fast direkt am stark befahrenen Schrankenbuckel, ohne Gehweg, gegenüber dem Schwimmbad - ein Klotz von 50m Länge und 23m Höhe. Ich kann mir nicht vorstellen, dass viele Brühler von dem Anblick begeistert sein werden, ein städtebaulicher Albtraum.</p> <p>Mein Vorschlag, ein Gehweg, der mindestens so breit ist, dass zwei Rollstuhlfahrer gefahrlos aneinander vorbeikommen und den Klotz 5 bis 10m von diesem Gehweg zurücksetzen. Dazu noch ein bis zwei Stockwerke weniger und Brühl könnte eine ansprechende Alteneinrichtung mehr haben.</p>	<p>thermische Hülle der Gebäude, sodass bis zu 15 Zentimeter mehr Dämmung an den Gebäudeseiten erforderlich werden könnten.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt zudem die Klarstellung, dass die im Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch eine begrenzte Auswahl sowie eingeschränkten Umfang untergeordneter Bauteile und baulicher Anlagen - Vordächer, Erker/ Windfang - (und damit die Möglichkeit der Verringerung der Abstände zwischen zwei Bauwerken) an den Bereichen, an denen eine abweichende Abstandsflächentiefe im WA2 festgelegt ist ausgeschlossen ist.</p> <p>Zu 2. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die überbaubare Fläche im WA 3 – dem geplanten Standort des Seniorenzentrums - ist von der öffentlichen Verkehrsfläche 2-4 m zurückgesetzt. Das Gebäude kann folglich erst ab dort errichtet werden. Die Gliederung der Verkehrsfläche ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Hiernach werden neben den Fahrspuren des Schrankenbuckels Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken) ausgewiesen, daran anschließend verläuft ein Gehweg mit 2 m Breite (Ausweisung als Verkehrsfläche). Für den Begegnungsfall „Rollstuhlfahrer – Rollstuhlfahrer“ kann der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ ein Platzbedarf von 1,80 m entnommen werden. Die Gehwegbreite von 2m ermöglicht somit ein Begegnen zweier Rollstuhlfahrer.</p> <p>Die Gebäudelänge des Seniorenzentrums entlang des Schrankenbuckels kann bis zu 50 m betragen (=Länge des „Baufensters“). Die maximal zulässige Gebäudehöhe entlang des Schrankenbuckels ist auf 115,2 m ü NN begrenzt. Bei dem anzusetzenden unteren Höhenbezugspunkt von 98,06 m ü NN wäre folglich eine Gebäudehöhe von maximal 17,1 m (und nicht 23m) möglich. Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen beträgt an dieser Gebäudeseite IV Geschosse (zzgl. Staffelgeschoss). Die beschriebene Gebäudehöhe von 23 m kann ausschließlich in der</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3. Die Gemeindeverwaltung argumentiert, dass sie unter dem moralischen Zwang steht, Wohnraum bereitstellen zu müssen, und zwar so viel wie möglich. Das ist im Prinzip nachvollziehbar, stimmt aber nicht so allgemeingültig. Dringend gebraucht wird sog. „bezahlbarer“ Wohnraum und der entsteht „Am Schrankenbuckel“ gewiss nicht.</p>	<p>nordöstlichen Teilfläche der überbaubaren Fläche realisiert werden. Hier soll ein Hochpunkt (Turm) ausgebildet werden. Das Seniorenzentrum stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen Sonderbaustein dar. Diese zeichnen sich durch besondere Funktionen aber auch durch entsprechend funktionale Abmessungen in der Örtlichkeit aus. Als weitere Sonderbauten mit vergleichbaren Abmessungen sind die Schule (ca. 50m Länge) sowie der Schwimm- und Sporthallenkomplex (47 x 90m) zu nennen. Die im Bebauungsplan ermöglichte Kubatur des Seniorenzentrums (WA3) nimmt somit die nahegelegene Bestandssituation auf. Der ermöglichte Hochpunkt in der nordöstlichen Teilfläche des WA3 bildet das Pendant zur Wohnbebauung in der Römerstraße 2 (ebenfalls Hochpunkt).                  An der Konzeption des WA3 wird folglich festgehalten.</p> <p><b>Zu 3. Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  Durch die Baurechtschaffung wird ein Beitrag zur Wohnraumbereitstellung geleistet. Dies erfolgt in zentraler, integrierter Lage sowie mit einem kompakten und angemessenen Verdichtungsgrad. Damit werden auch Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen effizient und wirtschaftlich zu bauen; folglich kann auch ein angemessener Miet- und oder Verkaufspreis generiert werden. Dies ist jedoch kein Belang der im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.                  Zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“ haben sich Verwaltung, Politik und Grundstückskäufer in den vorangegangenen Planungsphasen intensiv auseinandergesetzt. In der direkten Abwägung von Mietpreisbindungen auf einzelnen Wohnflächen im Plangebiet (über den Zeitraum der Bindungsdauer würde die Umsetzung und Sicherung durch den Käufer erfolgen) und eigenständiger Umsetzung derartiger Wohnbauvorhaben durch die Gemeinde erfolgte die Entscheidung hin zur kommunalen Lösung. Die Gemeinde wird sozialen Wohnungsbau fördern und auf kommunalen Flächen umsetzen. Jedoch wurde dem Käufer eine sog. Ablöseregelung (Kaufpreisanpassung) auferlegt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>PS            Und es war auch nicht richtig, es nach außen so zu kommunizieren, als wenn die Meinung der Bürger gefragt wäre. Wenn nicht eine Bürgerinitiative gegründet worden wäre, wären die Bürger doch gar nicht mit einbezogen worden.</p>	<p>Zu PS: <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>            Bereits zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, aus dem das ursprüngliche städtebauliche Konzept hervorging, wurde seitens der Verwaltung nach einem passenden Format zur Öffentlichkeitsbeteiligung gesucht. Bereits im Frühjahr 2019 wurden hierzu Angebote eingeholt und mit dem daraufhin beauftragten Büro (Netzwerk für Planung und Kommunikation; Bürogemeinschaft Sippel   Buff) die Veranstaltungen (Ablauf, Organisation, Umsetzung, etc.) vorbereitet.            An den 4 Veranstaltungen des „Runden Tisch“ waren alle Interessenlagen vertreten, sodass idealerweise alle Belange in dem folgenden 1-jährigen Prozess einfließen konnten. Im Ergebnis muss sodann festgestellt werden, dass vielfach Änderungen am Planungsentwurf (insbesondere durch Anregungen der Bürgerschaft sowie Vertretern der Bürgerinitiative) vorgenommen wurden.            Die Protokolle der Veranstaltungen zeigen deutlich auf „wo“ (an welchen Stellen) und „wie“ (in welchem Ausmaß) Planungsanpassungen vorgenommen wurden.</p>	
7	<p><b>Bürger 7</b>  <b>Eigentümer der Brahmstraße 23/25</b></p> <p><b>68782 Brühl</b></p> <p><b>Schreiben vom 14.10.2021</b>  <b>(10 Unterzeichnende)</b></p> <p>Wir als direkte Anwohner zum angrenzenden Baugebiet „Am Schrankenbuckel“, möchten Einspruch zum geplanten Bauvorhaben einlegen. Uns geht es um die Ausführung des Bauvorhabens, nicht um die Bebauung selbst!</p> <p>Das geplante Bauvorhaben ist ein massiver Eingriff in die Privatsphäre eines jeden Haushaltes in der Brahmstraße 23/25,</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Ausweisungen und Festsetzungen zu Lage, Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben bestehen.</p> <p>Die Bestandsgebäude Brahmstraße 23/25 östlich des Plangebietes sind Mehrfamilienhäuser mit knapp 25m Länge und gut 13m</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>            Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die es dann nicht mehr geben wird, wenn die 3 Gebäude westlich von uns so gebaut werden wie sie im Bebauungsplan jetzt vorgesehen sind. Und wir wissen, auch wenn jetzt die Darstellung im Entwurf so abgebildet ist, dass die Balkone im Baufester dargestellt sind, sobald es dem Bauunternehmer möglich ist eine Bauabweichung zu beantragen, er dieses auch tun wird, um die Balkone außerhalb des Baufester zu platzieren.</p> <p><b>Wir möchten, dass ein Gebäudeabstand von mind. 18 m eingehalten wird (mit Balkon)</b>, wenn der Wohn- und Lebensmittelpunkt beider Häuser zueinander ausgerichtet wird!</p> <p>Des Weiteren wurde von Anfang an die Gebäudehöhe der angrenzenden neuen Häuser so angepriesen, dass diese die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser nicht überschreitet.</p> <p>Jetzt sind wir 1,5 Meter oberhalb unseres Wohnhauses. D.h. die zum Neubau hin zugewandte Seite ist im Winterhalbjahr den ganzen Tag im Schatten, was sich auch auf die Gebäudesubstanz auswirkt. Z.B. die Themen Feuchtigkeit und Moosbildung an der Fassade!</p> <p>Auch die Wohnräume in einigen Wohnungen der Brahmstraße bekommen den ganzen Tag kaum noch Sonne ab. Betroffen sind vor allem die unteren Wohnungen! Das mindert nicht nur die Lebensqualität, sondern auch den Wert unserer Immobilie!</p> <p>Ich kann Sie Herr Dr. Göck und den Gemeinderat als unsere Volksvertreter nur Inständig darum bitten, hier im Sinne Ihrer Mitbürger zu entscheiden und den Siegerentwurf vom runden Tisch auch umzusetzen.</p> <p>Denn so würde eine aktive Bürgerbeteiligung aussehen.</p> <p>Eigentümer der Brahmstr. 23/25</p>	<p>Tiefe. Deren Traufen liegen auf ca. 106,9 m ü NN und die Firste auf ca. 111 m ü NN. Die Längsseiten beider Gebäude liegen parallel zum Plangebiet und damit auch parallel zu den künftigen Geschosswohnungsbauten (Planung/ Bebauungsplan). Die Bestandsgebäude Brahmstraße 23/25 befinden sich in ca. 8m Entfernung zur Grundstücksgrenze bzw. zum Plangebiet. Im Plangebiet befinden sich die nächstgelegenen überbaubaren Flächen (Baufenster) in ebenfalls ca. 8 m Entfernung (7,8 m). Gebäude, die hier errichtet werden, können bis zu 3 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss haben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (inkl. des Staffelgeschosses) wird auf 112,25 m ü NN begrenzt. Damit dürfte das Nichtvollgeschoss des Planvorhabens die Firsthöhe der beiden benachbarten Gebäude Brahmstraße 23/25 um maximal 1,25 m überragen. Auch liegt ein vergleichbarer Abstand zur Grundstücksgrenze wie oben beschrieben vor, d.h. die Situationen von Bestand und Planung sind hier weitgehend gleich zu bewerten. Hinsichtlich des Nachbarschutzes greifen die anzusetzenden Rechtsvorgaben zur Abstandsflächenermittlung (§ 5 Abs 2 LBO Baden-Württemberg; Satz1: Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen). Für Wohngebiete sind 0,4 der Höhe als Abstandstiefe anzusetzen. Bei einer Gebäudehöhe von ca. 12,75 m werden die Abstandsvorschriften (=5,1 m) eingehalten. Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden (Zweck: Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke), ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen wird und die Verschattung nicht als „rücksichtslos“ zu bewerten ist (vgl. Baars in BauR 2019, 901-908 (Heft 6)).</p> <p><b>Der Anregung</b> des Abrückens der Baufenster im Bebauungsplan, zur planungsrechtlichen Sicherung eines insgesamt 18 m tiefen Gebäudeabstands, <b>wird daher nicht entsprochen.</b></p> <p>Die Genehmigung von Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der Baugenehmigung ist nicht Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung. Hier nur der Hinweis:</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="192 323 432 363">Name</th> <th data-bbox="432 323 674 363">Unterschrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="192 363 432 403">xx</td><td data-bbox="432 363 674 403">gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 403 432 443">xx</td><td data-bbox="432 403 674 443">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 443 432 483">xx</td><td data-bbox="432 443 674 483">Abwesend</td></tr> <tr><td data-bbox="192 483 432 523">xx</td><td data-bbox="432 483 674 523">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 523 432 563">xx</td><td data-bbox="432 523 674 563">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 563 432 603">xx</td><td data-bbox="432 563 674 603">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 603 432 643">xx</td><td data-bbox="432 603 674 643">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 643 432 683">xx</td><td data-bbox="432 643 674 683">abwesend</td></tr> <tr><td data-bbox="192 683 432 722">xx</td><td data-bbox="432 683 674 722">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 722 432 762">xx</td><td data-bbox="432 722 674 762">Gezeichnet</td></tr> <tr><td data-bbox="192 762 432 802">xx</td><td data-bbox="432 762 674 802">Gezeichnet</td></tr> </tbody> </table>	Name	Unterschrift	xx	gezeichnet	xx	Gezeichnet	xx	Abwesend	xx	Gezeichnet	xx	Gezeichnet	xx	Gezeichnet	xx	Gezeichnet	xx	abwesend	xx	Gezeichnet	xx	Gezeichnet	xx	Gezeichnet	<p>Üblicherweise bedürfen Abweichungen und Befreiungen von Regelungen des Bebauungsplans dem gemeindlichen Einvernehmen. Sofern darüber hinaus auch nachbarrechtliche Belange betroffen sind, werden zudem die Nachbarn gehört. Ein Versagen der Zustimmung ist hier also möglich.</p> <p>Zudem ist erneut darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht zwingend ausgeschöpft werden müssen.</p> <p>Durch die berücksichtigten Abstände der Gebäude ist von keiner wesentlichen Verschattung oder Wertminderung des Wohnungseigentums auszugehen.</p> <p>Der Städtebauliche Entwurf zum Abschluss des Runden Tisches (4. Veranstaltung) wurde in diesem Bereich (Richtung Brahmsstraße) nicht mehr hinsichtlich Gebäudehöhe, Lage und Ausrichtung der Gebäude geändert. Lediglich die Balkone sind entlang der Gebäudefront verschoben worden und das nördlichste der drei Gebäude wurde im Staffelgeschoss an der nördlichen Seite zurückgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf verfolgt das Ziel den Städtebaulichen Entwurf umzusetzen. Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan ist, kann er nicht die Schärfe der Genehmigungsplanung (Bauantrag Hochbauten // Objektplanung) aufweisen. Ein gewisses Maß an Planungsspielraum ist erforderlich. In der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Entwurf des Bebauungsplans wurde folglich den Gebäuden durch Festlegung der überbaubaren Flächen ein Spielraum (von 0,5 m) eingeräumt. Somit ist das Baufenster um 0,5 m näher Richtung Brahmsstraße 23/25 gerückt. Die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes ist darüber hinaus auch Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrages, der dessen Umsetzung privatrechtlich absichert.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung der einzelnen Belange gegeneinander und untereinander befindet der Gemeinderat die Ausformulierung des Planungskonzeptes an dieser Stelle (Höhe, Ausrichtung, Lage) für gelungen und hält daher an den Festsetzungen des Bebauungsplanes fest.</p>	
Name	Unterschrift																										
xx	gezeichnet																										
xx	Gezeichnet																										
xx	Abwesend																										
xx	Gezeichnet																										
xx	Gezeichnet																										
xx	Gezeichnet																										
xx	Gezeichnet																										
xx	abwesend																										
xx	Gezeichnet																										
xx	Gezeichnet																										
xx	Gezeichnet																										

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p><b>Bürger 8</b></p> <p><b>Schwabenweg, 68782 Brühl</b></p> <p><b>Schreiben vom 14.10.2021</b></p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ ein.</p> <p><b><u>Begründung:</u></b></p> <p><b>1. Formelle Mängel</b></p> <p>Die Veröffentlichung des Bebauungsplans ist an sich schon formell fehlerhaft. Am 12.10.2021 haben Bürger xx und ich uns den der Öffentlichkeit zugänglichen Bebauungsplan angesehen. Dabei wurde uns von einer Mitarbeiterin des Bauamts mitgeteilt, dass eine Stellungnahme bzw. ein Widerspruch nur bis zum 18.10.2021 möglich wären.</p> <p>Auf der Webseite der Gemeinde steht jedoch unter der Rubrik Bauamtsmitteilungen was folgt:</p> <p><i>„Es besteht die Möglichkeit, sich dazu bis zum 20.10.2021 schriftlich zu äußern an Gemeindeverwaltung Brühl, Hauptstraße 1, 68782 Brühl oder per Mail <a href="mailto:buergermeisteramt@bruehl-baden.de">buergermeisteramt@bruehl-baden.de</a>.“</i></p> <p>Damit ist schon die Belehrung über die Rechtsmittel, welche dem betroffenen Anwohner des potentiellen Neubaugebiets offenstehen formell fehlerhaft. In § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Frist von mindestens 30 Tagen vorgesehen. Ob eine erneute Auslegung diesen Mangel heilt, obliegt der Prüfung Ihres Rechtsamts.</p>	<p><b>Zu 1. Formelle Mängel.</b></p> <p>Entgegen der Einwendung sind die amtliche Bekanntmachung zur Offenlage und die Durchführung der Offenlage korrekt. Die Beteiligung nach §3 (2) BauGB fand ordnungsgemäß entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Brühl (10.September 2021; Nr. 36) in der Zeit vom 20.09.2021 bis einschließlich 20.10.2021 in den Amtsräumen der Bauverwaltung im Rathaus Brühl statt. So wurde es auch auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.</p> <p>Entgegen der Aussage in dieser Stellungnahme, dass Anregungen zum Bebauungsplan nur bis zum 18.10.2021 möglich seien, liegt ein Aktenvermerk der Sachbearbeiterin zu diesem Gespräch vor. Hieraus geht eindeutig hervor, dass das Ende der Offenlage der 20.10.2021 ist und sie auch ebendiese Auskunft den betroffenen Anwohnern (Bürger Nr. 8) mitteilte. Eine fehlerhafte Belehrung über die Rechtsmittel hat folglich nicht stattgefunden.</p> <p>Gemäß Aktenvermerk erfolgte stattdessen ein fälschlicher Hinweis des Bürgers an die Sachbearbeiterin, dass auf der Homepage eine spätere Frist aufgeführt sei (Fristende: sei der 25.10.). Diese auf der Homepage mutmaßlich falsch angegebene Frist ist nicht nachvollziehbar. Dieser Irrtum scheint auch dem Stellungnehmenden bewusst, sodass in seinem Schreiben vom 14.10. nicht mehr auf diesen Sachverhalt hingewiesen wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem handelt es sich bei dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan nur um einen groben Entwurf. Details wie der konkrete Verlauf der Tiefgaragen und weitere wichtige Details wie die Umleitung des PKW-Verkehrs von der Germaniastraße in eine im Neubaugebiet gelegenen Ausweichstraße waren nicht klar erkennbar oder gar nicht eingezeichnet.</p> <p>Wenn der Entwurf nachgebessert und finalisiert wird, muss zumindest eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erfolgen. Ob eine erneute Auslegung diesen Mangel heilt, obliegt der Prüfung Ihres Rechtsamts.</p> <p><b>2. Materielle Mängel</b></p>	<p>Eine weitere Aufklärung (2 unterschiedliche Darstellungen des Vorgangs/ der Fristen) scheint nicht möglich.</p> <p>Im vorliegenden Fall muss aber festgestellt werden, dass dem Stellungnehmenden („Bürger 8“) dennoch genügend Zeit verblieb um deutlich vor Fristende (20.10.) seine Stellungnahme einzureichen (14.10.).</p> <p>Der Bebauungsplan regelt alle erforderlichen bauplanungsrechtlich notwendigen Details zur Umsetzung des Planungsziels.</p> <p>Die Zulässigkeit der Unterbauung von Teilflächen des Bebauungsplanes (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist in den textlichen Festsetzungen unter 2.1 (in den beiden letzten Absätzen) näher – sowie planungsrechtlich ausreichend – geregelt.</p> <p>Die Ausweisung von Flächen für private Tiefgaragen auf privaten Baugrundstücken ist in der Planzeichnung nicht erforderlich. Zumal es sich auch nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Alle zu den Tiefgaragen relevanten Belange sind in der Planzeichnung dargestellt. Es wurden die Zu-/ Abfahrten zu den Tiefgaragen ausgewiesen, bzw. Bereiche definiert, an denen keine Zufahrten auf die Baugrundstücke zulässig sind.</p> <p>Weitere fehlende Details sind nicht ersichtlich. Es ist unklar was mit „Umleitung des PKW-Verkehrs von der Germaniastraße in eine im Neubaugebiet gelegenen Ausweichstraße“ gemeint ist. Die innere Erschließung des privaten Baugrundstückes erfolgt durch Zufahrten und Wege die der Grundstückseigentümer/ Bauherr im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen hat (gesicherte Erschließung).</p> <p>Im Bebauungsplan sind Wegerechte vorgesehen, die eine öffentliche Durchwegung angemessen sichern.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes wird vom Gemeinderat entsprechend als nicht notwendig betrachtet. Eine gegebenenfalls darüber hinaus notwendige erneute Offenlage ist im weiteren Verfahren zu klären.</p> <p><b>Zu 2. Materielle Mängel:</b></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>a. Nicht ausreichender Abstand des Wohngebiets WA1 zur Germaniastraße und fehlende Einhaltung von Mindestabständen zwischen den Gebäuden (TF1)</b></p> <p>Aus dem Bebauungsplanentwurf und der entsprechenden Begründung zum Entwurf geht hervor, dass die Doppelhaushälften im Gebiet WA1 im Plan als TF1 gekennzeichnet und Garagen/Carports nur einen Abstand von 3 Metern zur Germaniastraße haben.</p> <p>Diese Abstandsfläche ist nach § 5 LBO BaWü unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe von 9,5 Metern als Abstand zum Gehweg der Germaniastraße zu gering. Die Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (TF1) und die dazugehörigen Garagen/Carports müssen einen größeren Abstand zur Germaniastraße und insbesondere auch untereinander aufweisen.</p> <p>Zwar steht in Ziffer 9.1.4 (Bauweise) der Begründung, dass in WA1 eine Riegelbebauung in dem neuen Wohngebiet nicht vorgesehen ist, jedoch ist aus dem Plan erkennbar, dass die Gebäude (TF1) und die Garagen/Carports eine zusammenhängende bauliche Front bilden. Dies entspricht einer Riegelbebauung.</p>	<p><b>a. Nicht ausreichender Abstand des Wohngebiets WA1 zur Germaniastraße und fehlende Einhaltung von Mindestabständen zwischen den Gebäuden (TF1)</b>  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Abstand der überbaubaren Flächen (Baufenster) des WA1 - und im Plan mit TF1 gekennzeichnet - zur Germaniastraße beträgt 3,0 m. Die ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports, Nebenanlagen liegen weiter zurück (ca. 5,5 m).</p> <p>Die in Richtung Germaniastraße resultierenden Abstandflächen der (bis zu 9,5 m hohen) Wohngebäude entsprechen den Rechtsvorgaben zur Abstandsflächenermittlung. Auf § 5 Abs 2 Satz 2 LBO Baden-Württemberg wird verwiesen (§ 5 Abs.2: S. 1: Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. S. 2: <u>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen</u>, bei beidseitig anbaubaren Flächen <u>jedoch nur bis zu deren Mitte</u>.)</p> <p>Die Abstandsflächentiefen zwischen den einzelnen überbaubaren Flächen und den dazwischen liegenden Flächen für Garagen, Carports, Nebenanlagen im WA1 entlang der Germaniastraße werden gem. Festsetzung unter Punkt 4.1 (Abweichende Abstandflächentiefen) planungsrechtlich (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 5 Abs. 7 LBO) gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf den angrenzenden Gebäudebestand liegen nicht vor. Die abweichende Abstandflächentiefe (0,3 anstatt 0,4) betrifft nur die Gebäude innerhalb des WA1 untereinander und wirkt nicht in Richtung Germaniastraße. Hier gelten die üblichen Abstandsflächentiefen.</p> <p>Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig und entsprechend planungsrechtlich ausgewiesen. Sie werden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen (Baufenster) in Lage und Größe (knapp 12 m Breite entlang der Germaniastraße) begrenzt. Eine Riegelbebauung liegt folglich nicht vor.</p> <p>Garagen / Carports sind in den seitlichen Flächen zwischen den überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Durch das</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Es werden auch nicht die gesetzlich in § 5 LBO vorgesehene Mindestabstände zwischen den Gebäuden (TF1) eingehalten.</p> <p>In Ziff. 9.1.6 der Begründung zum Entwurf ist vorgesehen, dass in WA1 eine abweichende Abstandsfläche von 0,3 festgesetzt wird. Diese Abweichung ist für mich als Anwohner nachteilig, da aufgrund der engeren Bebauung eine einheitliche Riegelbebauung besteht.</p> <p>Von einer aufgelockerten offenen, licht- und luftdurchlässigen Bebauung kann somit nicht mehr die Rede sein.</p> <p>Zudem war beim Runden Tisch der Mindestabstand der Gebäude immer ein Thema. Es hieß damals, dass die Abstände zwischen den Gebäuden nicht weniger als 7 Meter betragen sollen.</p>	<p>Zurückversetzen der Flächen für Garagen und Carports hinter die Baugrenze wird der Straßenraum zusätzlich gegliedert. Eine Riegelbebauung liegt allenfalls in der EG-Zone vor. Diese wird durch den Versatz aber aufgebrochen und in einen Rhythmus gesetzt. Die Raumabfolge Baufenster (3 m hinter der Straßenkante) – Garage/Carport (ca. 5 m hinter der Straßenkante) – Baufenster (3 m hinter der Straßenkante) gliedert somit den Straßenraum entlang der Germaniastraße.</p> <p>Ergänzend zur Erläuterung oben (abweichende Abstandflächentiefe zwischen den Gebäuden innerhalb des WA1 wirkt ausschließlich untereinander nicht jedoch in Richtung Germaniastraße) erfolgt keine nachteilige Wirkung durch die abweichende Abstandsflächentiefe von 0,3. Es entsteht durch die ca. 12 m breiten Baufenster keine Riegelbebauung. Allenfalls bei baulicher Realisierung von Garagen auf allen eingeschobenen Flächen für Garagen/ Carports könnte ein Lückenschluss im EG erfolgen. Es ist stattdessen darauf hinzuweisen, dass der Gebäudebestand nördlich der Germaniastraße durch die Reihenhausstrukturen mit Baukörperlängen von 2x über 35 m und nur einer Unterbrechung von knapp 5 m im Vergleich zu den knapp 12 m breiten Baufenstern im WA1 keine erhebliche Betroffenheit auslösen kann. Um die Verträglichkeit des Planvorhabens an gesunde Wohnverhältnisse zu belegen/ nachzuweisen, wurden die planungsrechtlich relevanten Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima). Es sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt.</p> <p>Die Struktur des Planungsentwurfes (Städtebaulicher Entwurf) wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Der Bebauungsplan ist ein sog. Angebotsbebauungsplan und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sodass in der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan ein gewisser Planungsspielraum eingeräumt werden musste. Die Lage und Größe der Gebäude</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Mit einer wie im Plan vorgesehenen zusammenhängenden Bebauung und dem geringen Abstand zur Germaniastraße wird mir als Anwohner im Schwabenweg die Aussicht auf der Gartenseite (Germaniastraße) zugebaut. Als Anwohner erleide ich erhebliche Nachteile aufgrund des geringeren Lichteinfalls und eine ausreichende Luftzirkulation wird nicht mehr gewährleistet.</p>	<p>(städtebaulicher Entwurf) wurde durch Festlegung der überbaubaren Flächen (Baufenster) ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt. Zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde (neben dem Bebauungsplan) mit dem Bauherrn ein städtebaulicher (Erschließungs-)Vertrag abgeschlossen, dem der Planentwurf vom Juni 2021 zugrunde liegt. Dieser stellt engere Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und z.B. der Abstandsflächen, als sie im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind. Es wird z.B. geregelt, dass als Gebäudeabstände mindestens 7,50 m (wie im Runden Tisch gefordert) eingehalten werden müssen. Ausnahmen sind lediglich in Folge veränderter Anforderungen an Gebäudedämmung (z.B. gemäß den Vorgaben von KfW-Förderprogrammen) zulässig.</p> <p>Im Übrigen gilt zwar eine Überschreitung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) für Vordächer um max. 1,0 m auf max. einem Drittel der Gebäudelänge; für Erker/ Windfang gilt eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,0 m auf im WA 1 max. ein Drittel, im WA 2 und WA 3 auf max. ein Viertel der Gebäudelänge. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt jedoch die Klarstellung, dass im WA2 eine Überschreitung durch die benannten, untergeordneten Bauteile oder bauliche Anlagen an den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig ist, an denen gem. Planzeichnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt sind.</p> <p>Eine geschlossene Bebauung ist nicht geplant. Einzel- Doppelhäuser sind vorgesehen. In den seitlichen Flächen neben den Gebäuden können Garagen und Carports errichtet werden. Die Gebäude werden zudem nicht an den Straßenrand gesetzt. Ein Abstand von mind. 3 m wird planungsrechtlich vorgegeben.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes haben Nachbarn grundsätzlich kein Recht auf eine unverbaubare Aussicht (BVerwG, 22.08.2000 - 4 BN 38.00). Hinsichtlich des Nachbarschutzes und einer möglichen Verschattung greifen die anzusetzenden Rechtsvorgaben zur Abstandsflächenermittlung (§ 5 Abs 2</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>LBO B-W). Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen und eine mögliche Verschattung nicht als rücksichtslos bewertet wird (vgl. Baars in BauR 2019, 901-908 (Heft 6)).</p> <p>Durch die berücksichtigten Abstände der Gebäude ist von keiner wesentlichen Verschattung oder Wertminderung des Wohnungseigentums auszugehen. Im Rahmen der Abwägung der einzelnen Belange gegeneinander und untereinander befindet der Gemeinderat die Ausformulierung des Planungskonzeptes an dieser Stelle (Höhe, Ausrichtung, Lage) für gelungen und hält daher an den Festsetzungen des Bebauungsplanes fest.</p> <p>In dem erstellten Klimagutachten wurde das ortsspezifische Strömungsgeschehen und die Ventilationssituation betrachtet. Zudem erfolgte (u.a.) eine Analyse der planungsbedingten Modifikation des örtlichen Windfeldes. Zur Sicherung der kaltluftspezifischen Belüftungseffekte (Ist-Situation) im Planungsgebiet und in dessen Umfeld kommen bebauungsinterne Ventilationsachsen in Form von Gebäudeabstandsflächen, strömungsparallelen Straßenzügen und Freiräumen lokalklimatische Bedeutung zu. Diese werden im Bebauungsplan durch entsprechende Ausweisung der überbaubaren Flächen gesichert. Infolge der angestrebten Überbauung des Sportplatzgeländes (Planung) ist nicht auszuschließen, dass sich stellenweise reduzierte Belüftungsintensitäten in der benachbarten Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten einstellen.</p> <p>Im Ergebnis aller Modellberechnungen (untersucht wurden Windanströmrichtungen aus Süden, Südwesten und Norden) für den Plan-Zustand wird ersichtlich, dass: „die geplante Bebauung „Wohnen Am Schrankenbuckel“ gegenüber dem Ist-Zustand zwar zu einem deutlichen Rückgang der mittleren Windgeschwindigkeit führt, durch die Berücksichtigung eines feingliedrigen Netzes an Erschließungswegen und Gebäudeabstandsflächen allerdings ausreichend ventiliert bleibt. [...] Im Bereich der Germaniastraße, die sich bei Südwinden im Lee des Planungsgebietes befindet, stehen kleinräumigen Windabschwächungen an anderer Stelle leichte</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem wende ich mich ausdrücklich gegen jegliche geplante Geschosshöhe der Gebäude (TF1), welche höher ist, als die Höhe der Häuser im Schwabenweg Nr. 12-22. Auch in diesem Fall würde ich Nachteile in der vorgenannten Weise erleiden.</p> <p><b>b. Keine Zufahrt über die Germaniastraße zu den Tiefgaragen und Stellplätzen in dem Neubaugebiet</b>                      Von der Germaniastraße ist laut meinem bisherigen Informationsstand keine Zufahrt zu den Tiefgaragen geplant. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen nur noch von der Römerstraße und vom Schrankenbuckel aus erfolgen.                      Jedoch habe ich auf dem Bebauungsplanentwurf und in der Begründung eine Zubringerstraße zu den Gebäuden (TF1) gesehen, welche von der Germaniastraße abzweigt. Eine klare Auskunft, wie nun die Zufahrt geregelt werden soll, habe ich trotz Anfrage nicht erhalten.                      Rein vorsorglich wende ich mich ausdrücklich gegen eine Nutzung der Germaniastraße als Zufahrt zum Neubaugebiet oder den darin gelegenen Tiefgaragen und Stellplätzen. Dies führt zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung und einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu Lasten der Anwohner. Den neuen Bewohnern des Gebiets WA1 ist es zumutbar durch die Römerstraße oder durch die Zufahrt am Schrankenbuckel zu Ihren Häusern zu fahren.</p>	<p>Beschleunigungseffekte gegenüber. Eine zunehmende Tendenz zu Luftstagnation ist nicht festzustellen. Das ortsspezifische Belüftungsniveau bleibt ausreichend, um Wärmestaus und Luftschadstoffakkumulationen zu unterbinden.“ (Klimagutachten, Ökoplana).</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht entlang der Germaniastraße bis zu III-geschossige Einzel- / Doppelhäuser mit flach bzw. flachgeneigtem Dach. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind weitere Nichtvollgeschosse (Staffelgeschoss) ausgeschlossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt im WA1 TF1 bei 110,0 m ü NN. Die Gebäude im Schwabenweg Nr. 12-22. Weisen eine Höhe von ca. 110,1 m ü NN (First) auf.                      Die im Bebauungsplan ausgewiesene maximal zulässige Gebäudehöhe wird folglich als vergleichbar und verträglich beurteilt.</p> <p><b>Zu 2. Materielle Mängel:</b>  <b>b. Keine Zufahrt über die Germaniastraße zu den Tiefgaragen und Stellplätzen im Neubaugebiet</b>  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Es ist keine Tiefgaragenzufahrt von der Germaniastraße aus vorgesehen. Die Zufahrten liegen in der „Römerstraße“ und „Am Schrankenbuckel“ (vgl. Planzeichnung Bebauungsplan / „Pfeil-Symbol“ &gt; Ein- und Ausfahrt Tiefgarage). Von der Germaniastraße aus erfolgen die Grundstückszufahrten der Einzel-/ Doppelhäuser (WA 1 TF1). Zudem ist eine private Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen um Besucherstellplätze anzudienen und grundsätzlich Gelb- und Blaufahrzeuge eine Zufahrt zu ermöglichen. Weiterer motorisierter Individualverkehr (MIV) ist nicht angedacht. Mit Ausnahme der WA 1 wird der gesamte ruhende Verkehr in den Tiefgaragen abgewickelt, sodass ein oberirdisches Anfahren der Gebäude nicht erforderlich ist. Damit beschränkt sich der zu erwartende zusätzliche Verkehr in der Germaniastraße auf die ca. 16 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus (WA 1 im Norden) und die potentiellen Besucherverkehre, welche die Stellplätze im WA 2 aufsuchen. Quantität: Im Verkehrsgutachten (Köhler &amp; Leutwein)</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>c. Fehlende Parkmöglichkeiten für Anwohner</b>                      Da für mich auf dem Plan nicht klar erkennbar ist, wo sich der Zugang zu den Häusern (TF1) befindet, ob dieser Richtung Germaniastraße oder auf der der Germaniastraße abgewandten Seite liegt, habe ich die Befürchtung, dass die neuen Bewohner des Gebiets WA1 ihre PKW auf der Germaniastraße parken. Diese Befürchtung wird auch von mehreren anderen Anwohnern des Schwabenwegs geteilt.</p> <p>Dieser Umstand kann vermieden werden, wenn für die „alteingesessenen“ Anwohner des Schwabenwegs Nr. xx-xx feste Anwohnerparkplätze in der Germaniastraße eingerichtet werden.</p> <p><b>d. Fehlende Versickerungsflächen</b>                      Aufgrund der besonderen Planung mit Auffüllung des Bodens durch den Bau von mehreren großen Tiefgaragen stelle ich fest,</p>	<p>werden Prognosewerte (Planfall / Zusatzverkehr) der Germaniastraße von ca. 130 Kfz/24 h je Richtung ermittelt, wovon 50 Kfz/24 h der Bebauung des WA1 (Nord) und 80 Kfz/24 h den Besuchern (Stellflächen im WA 2) zugeordnet wurden.</p> <p>„Im nordwestlichen Abschnitt der Germaniastraße ist durch die zusätzliche Verkehrsbelastung keine maßgebliche Verschlechterung der Situation zu erwarten.“ (Verkehrsuntersuchung Köhler &amp; Leutwein, Mai 2021)</p> <p><b>Zu 2. Materielle Mängel:</b>  <b>c. Fehlende Parkmöglichkeiten für Anwohner</b>  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Die Baugrundstücke des WA 1 (Nord) werden von der Germaniastraße aus erschlossen. Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs schreibt der Bebauungsplan (örtliche Bauvorschriften) für das WA 1 einen über den Umfang der Landesbauordnung hinausgehenden Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen je Wohneinheit vor. Der Nachweis hat im Bauantrag zu erfolgen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), den eigens ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports gem. Planzeichnung. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch beschränkt auf 50% der vorderen Grundstücksbreite, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Damit soll der entstehende Parkbedarf auf dem eigenen Grundstück gelöst werden.                      Das Parken in der Germaniastraße ist durch die Straßenverkehrs-Ordnung geregelt.                      Das Einrichten fester Anwohnerparkplätze, privilegiert für die Anwohner des Schwabenwegs Nr. 12-22, ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Zu 2. Materielle Mängel:</b>  <b>d. Fehlende Versickerungsflächen</b>  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>dass keine ausreichenden Versickerungsflächen vorhanden sind. Weiter ist auf Seite 63 des Entwurfs zu lesen, dass ein Anschluss an die Bestandskanalisation nicht möglich ist und deshalb die Versickerung über sog. Zisternen und Rigolen stattfinden muss.</p> <p>Ferner soll eine extensive Begrünung der Dachflächen, soweit sie nicht für Solarthermie/PV-Anlagen genutzt werden, erfolgen (S. 58). Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasser-durchlässig herzustellen (S. 54) Kies-, Splitt- und Schottergärten sind ausgeschlossen. Dann ist da noch das Verbot aufgenommen, Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zufahrten, Wegflächen auf öffentliche Verkehrsflächen in die private Kanalisation abzuleiten.</p> <p>Diesen Punkt möchte ich als Argument gegen den Bebauungsplan als Ganzes anführen und auf die Gefahr einer Überschwemmung in dem Neubaugebiet hinweisen.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, anfallendes Schmutzwasser sowie Regenwasser von Verkehrsflächen in den Bestandskanal abzuführen. Unbelastete Niederschlagswasser sollen vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dies kann (flächig) durch Oberflächenversickerung oder (flächensparsamer) durch technische Lösungen (Rigolen) erfolgen. Eine Ausweisung von entsprechenden Flächen in der Planzeichnung ist weder erforderlich noch in diesem Planungsfall sinnvoll; eine flächenbezogene Zweckbindung (bzw. im Umkehrschluss der Ausschluss anderweitiger Flächen) ist durch die vorliegenden technischen Möglichkeiten nicht nötig. Grundsätzlich wird eine Zisternennutzung ermöglicht um Niederschlagswasser als Brauchwasser nutzen zu können. Eine darüber hinausgehende abwasserwirksame Anerkennung von Rückstauvolumen durch den Einsatz von Zisternen wäre im Rahmen der Bauantragstellung zu erwirken.</p> <p>Eine Abführung aller anfallenden Niederschlagswassermengen über das bestehende Kanalnetz ist folglich nicht geplant und aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch nicht erwünscht (und mit Verweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz auch nicht zulässig).</p> <p>Es wurden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan aufgeführt. Auf weitere (landes)rechtliche Verpflichtungen und Vorgaben (bspw. Verbot von Schottergärten/ NatSchG) wird verwiesen. Eine Relevanz, Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasser- oder Überflutungsschutzes vorzunehmen ist nicht gegeben. Eine Gefahr der Überflutung liegt für das Plangebiet nicht vor. Entsprechend der Daten- und Kartenlage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bzw. der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage enden alle Überflutungsflächen jeglicher Regenereignisse (inkl. HQ<sub>extrem</sub>) des Gewässereinzugsgebiets des Leimbach südlich des Plangebietes.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem fehlt mir die Information, ob auch die Dächer der Gebäude in WA1 begrünt werden. Daher schlage ich eine Begrünung der Dächer der Gebäude (TF1) und der dazugehörigen Garagen/Carports vor.</p> <p><b>e. Bauliche Dimension des Seniorenheims</b>            Auf Seite 51 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf steht, dass der Orientierungswert gemäß BauNVO § 17 Abs. 1 keine Anwendung finden soll. In § 17 BauNVO ist der Orientierungswert auf 1,2 festgesetzt. Tatsächlich wird beim Standort für das Seniorenzentrum die Geschossflächenzahl von 1,2 deutlich überschritten.            Eine Steigerung erfährt das Ganze, wenn ich lese, dass die maximal zulässige Gebäudelänge des Seniorenzentrums auf 56 Meter begrenzt wird. Es war mal von 50 Metern die Rede, was schon eine gewaltige Front ergibt, jetzt soll die Länge an der Ostseite 56 Meter betragen. Einen Bedarf an einem solchen überdimensionierten Seniorenheim sehe ich aktuell und auch in Zukunft nicht.            In unmittelbarer Nähe, Schütte Lanz Park wurden vor wenigen Jahren Seniorenwohnungen für seniorengerechtes Wohnen erbaut, die zu einem erheblichen Teil leer stehen.</p>	<p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser wird durch entsprechende Fachplanung ermittelt und im Rahmen der Genehmigungsplanung der Behörde vorgelegt und ist durch diese zu genehmigen. In dieser Planung sind (u.a.) relevante Wassermengen, ggfls. erforderliche Rückhaltevolumen und auch Notüberläufe darzustellen.</p> <p>Dachbegrünung: In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter Punkt 14.5 die Begrünung von Dächern geregelt. Hiernach müssen alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° begrünt werden. Da im gesamten Plangebiet ausschließlich diese Dachformen zugelassen sind (Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15°) ist die Begrünung aller Dächer bereits gesichert. Ergänzend erfolgt nunmehr auch die Klarstellung, dass diese Regelung auch für Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze gilt.</p> <p><b>Zu 2. Materielle Mängel:</b>  <b>e. Bauliche Dimension des Seniorenheims</b>  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>            Die Festsetzungen des WA3, dem geplanten Standort des Seniorenzentrums, entsprechen dem städtebaulichen Entwurf und dem Planungsziel, ein Seniorenzentrum mit ergänzenden Nutzungen (u.a. Raum für soziale Interaktion oder Vereinswesen in einem sog. Quartierstreff) zu realisieren. Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Fläche (Baufenster) und die maximal zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit herangezogen. Vorgaben zur Geschossflächenzahl erfolgten nicht, da durch die anderweitigen Vorgaben das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt sind. Der Hinweis, dass der Orientierungswert von 1,2 überschritten werden könnte, erfolgte ausschließlich vorsorglich. Er hat insoweit keine Relevanz, da er per Definition ein Orientierungswert und kein Grenzwert darstellt. Zudem gehen durch das ermöglichte Bauvorhaben keine negativen Folgewirkungen einher. Auf die eingeholten Gutachten sei an dieser Stelle nochmals verwiesen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gemeinde Brühl verfügt über ausreichend Plätze für Senioren, die laut meinem Informationsstand noch nicht einmal vollständig abgerufen werden. Auch diesen Punkt führe ich gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form an und möchte erreichen, dass das Seniorenzentrum in WA3 sowohl in der Gebäudehöhe als auch in der Breite und Tiefe kleiner geplant wird.</p>	<p>Die im Bebauungsplan durch Ausweisung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung (Baufenster) und der textlichen Festlegung der abweichenden Bauweise ermöglichte Gebäudelänge ergibt sich aus der Gebäudekubatur des städtebaulichen Entwurfes sowie einem kleinen eingeräumten Planungsspielraumes (0,5 m, wie bereits beschrieben). Die Baunutzungsverordnung geht von einer offenen Bebauung aus, solange die Gebäude 50 m Länge nicht erreichen oder überschreiten (bis 50 m = offene Bebauung). Im vorliegenden Fall überschreitet die Ausweisung ausschließlich an der südöstlichen Gebäudeseite die 50 m. Um den Nutzungsbaustein umzusetzen werden max. 56 m erforderlich sein. Somit wurde hier die abweichende Bauweise herangezogen.</p> <p>Das Seniorenzentrum stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen Sonderbaustein dar. Diese zeichnen sich durch besondere Funktionen aber auch durch entsprechend funktionalen Abmessungen in der Örtlichkeit aus. Als weitere Sonderbauten mit vergleichbaren Abmessungen sind die Schule (ca. 50 m Länge) sowie der Schwimm- und Sporthallenkomplex (47 x 90 m) zu nennen. Die im Bebauungsplan ermöglichte Kubatur des Seniorenzentrums (WA3) nimmt somit die nahegelegene Bestandssituation auf.</p> <p>Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen beträgt in Richtung Römerstraße IV Geschosse (ca. 14,5 m), zum Schrankenbuckel und entlang der Südostseite IV Geschosse (zzgl. Staffelgeschoss; ca. 17,1 m). Eine Gebäudehöhe von 23 m kann ausschließlich in der nordöstlichen Teilfläche der überbaubaren Fläche realisiert werden. Hier soll ein Hochpunkt (Turm, VII-Geschosse) ausgebildet werden.</p> <p>Ein steigender Bedarf an Einrichtungen für Senioren zeichnet sich seit geraumer Zeit ab. Dieser wird sich in naher Zukunft noch deutlich verschärfen, hierzu genügt bereits ein Blick auf die demografische Entwicklung (demografischer Wandel), verbunden mit einer fortschreitenden Überalterung der Gesellschaft.</p> <p>Demgegenüber ist die Auslastung der bestehenden Einrichtungen gegenwärtig bereits als „sehr gut“ zu beschreiben. Da hier wenig</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Kapazitäten bestehen und die Anzahl an Anfragen an die Verwaltung, als auch an entsprechende Anbieter zu weiteren Angeboten beständig hoch sind, muss im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge auch Seniorenwohnen (o.a. seniorengerechte Wohnformen, Betreuungsangebote, etc.) zwingend berücksichtigt werden. An der Konzeption des WA3 wird folglich festgehalten.	
<b>9</b>	<p><b>Bürger 9</b></p> <p><b>Am Schrankenbuckel, 68782 Brühl</b>  <b>E-Mail vom 05.09.2021</b></p> <p>Als Anwohner der Straße Am Schrankenbuckel erheben wir hiermit Einwendungen gegen den Bebauungsplan Am Schrankenbuckel.                      Davon abgesehen, dass wir dagegen sind, dass jede mögliche Fläche in Brühl zugebaut wird, sind die geplante Bebauungsdichte sowie die geplanten Geschosshöhen, insbesondere des geplanten Seniorenzentrums, für uns nicht akzeptabel. Auch die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sind u.E. zu gering und die geplanten Parkplätze für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu gering bemessen.                      Durch diese Bebauung wird sich auch der sowieso schon erhebliche Verkehrsfluss sehr deutlich erhöhen und die dadurch einhergehende Lärmbelästigung noch weiter verstärkt (dann muss wieder auf 30 km/h zurückgegriffen werden). Die Infrastruktur ist für so viele Einwohner nicht geschaffen.</p> <p>Zudem sehen wir Nachteile gerade im Sommer, da sich durch die dichte Bebauung auch die klimatischen Bedingungen ändern werden.</p> <p>Durch solche Bebauungen verliert Brühl an Attraktivität und Lebensqualität.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der der Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosshöhen,</li> <li>• Seniorenzentrum,</li> <li>• Abstände zwischen den Gebäuden,</li> <li>• Parkplätze,</li> <li>• Verkehrsfluss,</li> <li>• Infrastruktur,</li> <li>• Klima,</li> <li>• Attraktivität, Lebensqualität und Zufriedenheit,</li> <li>• Finanzierung,</li> <li>• Kinderbetreuungseinrichtungen</li> </ul> <p>wird auf die lfd. Nr. 5 bzw. 9 (2. Schreiben) verwiesen.                      Es sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechenden Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wir finden es sehr schade, dass die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bürger nicht mehr berücksichtigt wird und nur noch das Geld zählt, welches für aus unserer Sicht unnötige überdimensionierte Projekte benötigt wird.</p> <p>Und wenn schon gebaut werden muss, hätte man auch fehlende Kinderbetreuungsplätze berücksichtigen können.</p> <p>PS                      Und es war auch nicht richtig, es nach außen so zu kommunizieren, als wenn die Meinung der Bürger gefragt wäre. Wenn nicht eine Bürgerinitiative gegründet worden wäre, wären die Bürger doch gar nicht mit einbezogen worden.</p>		
<p><b>Zu 9</b></p>	<p><b>Bürger 9 / 2. Schreiben</b></p> <p><b>Am Schrankenbuckel, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 19.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung), inhaltliche Ergänzung am Ende der Stellungnahme</b></p> <p>Als Anwohner Am Schrankenbuckel reichen wir hiermit fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p> <p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Die 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Zu Historie und Runder Tisch:</b>                      Es ist städtebauliches Ziel der Stadt, im Gebiet „Am Schrankenbuckel“ ein kompaktes, dichtes (dichter als klassische Einfamilienhausgebiete) und qualitativ wertiges Wohnquartier umzusetzen. Insbesondere die zentrale und integrierte Lage stellen hier die besten Voraussetzungen für die gewählte Bebauungsstruktur dar. Ziel ist es zudem, eine flächensparende Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge der Gemeinde Brühl zu</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative haben eindringlich verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Orten bereits ausgegeben sei...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MW Regioplan v. 17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb. 16 S.25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürgerinnen und Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum,</p>	<p>realisieren, verschiedene Dichtegrade zuzulassen und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. 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>Der der Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde zunächst im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens durch den Gemeinderat ausgewählt.</p> <p>In einem rund 1-jährigen Beteiligungsformat („Runder Tisch“) wurden zusammen mit den beteiligten Interessensvertretern an dem städtebaulichen Konzept gearbeitet. An einigen Stellen erfolgten entsprechende Überarbeitungen und Anpassungen, es konnte jedoch nicht an allen Stellen ein gemeinschaftlicher Konsens aller Interessen erwirkt werden. Der im Sommer 2020 erarbeitete Planungsstand des städtebaulichen Entwurfes (=Abschluss Runder Tisch) wurde im Anschluss der Politik vorgestellt (TA-Sitzung im Juli 2020).</p> <p>Anschließend war es erforderlich, den Entwurf im Rahmen einer vertiefenden Objektplanung für die Gebäude, Tiefgaragen etc. auf seine Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Im Zuge einer weiteren ca. 1-jährigen Planungsphase wurden daraufhin ausschließlich kleinere Anpassungen/ Modifikationen am Entwurf vorgenommen. Dadurch konnte die Bebauungsdichte so optimiert werden, dass sie sowohl wirtschaftlich tragbar als auch städtebaulich verträglich ist.</p> <p>Die Änderungen sind im Vergleich zum Stand Juli 2020 so gering, dass dadurch nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme oder Folgekosten für die Infrastruktur zu rechnen ist. Sie sind mit dem Planungsstand Juli 2020 absolut vergleichbar.</p> <p>Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger wird in der kommunalen Infrastruktur entsprechend frühzeitig</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem konzentrierten Bereich, was zwangsläufig zu noch mehr Verkehr führt. Außerdem ist die Brühler Infrastruktur nicht ausreichend konzipiert für so viele Menschen.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden, wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p>	<p>berücksichtigt. Bereits 2019 wurden bspw. Bedarfsermittlungen/ Hochrechnungen zu KiTa-Plätzen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt durch die Neuansiedlung auch die Sicherung der bestehenden Infrastrukturen. Der demografischen Entwicklung folgend wird sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und entsprechender Angebote drastisch steigern. Mutmaßlich wird mit der hier verfolgten Realisierung eines Seniorenzentrums der langfristige Bedarf noch nicht einmal decken lassen. Die Frage nach der Auslastung der bestehenden Gemeindeinfrastruktur ist nicht allein auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans zu klären, sondern muss im Kontext der gesamten Gemeindeentwicklung gesehen werden.</p> <p>Der Gemeinderat wurde durch einen Vergleich der beiden städtebaulichen Entwürfe vom Juli 2020 und Juni 2021 [Grundlage des Bebauungsplanes] in der genannten Sitzung am 21.07.2021 (Offenlagebeschluss) über die Anpassungen informiert. Es gab dabei ein Konsens darüber, dass keine wesentlichen Anpassungen am städtebaulichen Entwurf vorgenommen wurden, die den Ergebnissen des Runden Tisches widersprechen würden. Zur Baurechtschaffung in Form eines Angebotsbebauungsplans wird nun ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben, der einen gewissen planerischen Spielraum ermöglicht. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Grundlage der Baurechtschaffung nicht die Güte einer Objekt-/ Genehmigungsplanung eines Bauantrages haben kann. Im Bebauungsplan muss ein gewisser Planungsspielraum berücksichtigt werden, damit die bauliche Umsetzung ermöglicht wird.</p> <p>Zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde (neben dem Bebauungsplan) mit dem Investor und späteren Bauherrn ein städtebaulicher (Erschließungs-)Vertrag abgeschlossen, dem der Planentwurf vom Juni 2021 zugrunde liegt. Dieser stellt engere Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und z.B. der Abstandsflächen, als sie im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind. Es wird z.B. geregelt, dass als Gebäudeabstände mindestens 7,50 m (wie im Runden Tisch gefordert) eingehalten</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zu den Details der Einsprüche:</p> <p><b>1. Gutachten Klima</b>                      Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p>	<p>werden müssen. Ausnahmen sind lediglich in Folge veränderter Anforderungen an Gebäudedämmstärken (z.B. gemäß den Vorgaben von KfW-Förderprogrammen) zulässig (jeweils bis zu 15 Zentimeter je Gebäudeseite).</p> <p>Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes reagieren auf den angrenzenden Bestand. An den Rändern des Plangebietes sind Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen (teilweise mit „Nichtvollgeschoss“/ Staffelgeschoss) platziert. Zwei höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (mit V+ und VII) sind als Dominante gesetzt; zum einen als Pendant zum Hochpunkt in der Römerstraße 2 und zum anderen am Quartiers-Park als Turm auf dem nördlichen Gebäuderiegel des geplanten Seniorenzentrums (WA3).</p> <p>Fast überall bleibt damit die maximal zulässige Gebäudehöhe unter den Gebäudefirsthöhen des Bestandes.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist nur dort höher als der Bestand, wo durch räumliche Distanz eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist. Hier liegen i.d.R. über 15-20 m Abstand und mehr (bspw. 35 m zum Baufenster in WA3) zur Bestandsbebauung vor. Lediglich in drei überbaubaren Flächen, jeweils an den „Ecken“ des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Osten, sind höhere Gebäude zulässig als der in ca. 10 m und 12 m Entfernung gelegene Bestand. Generell greifen aber die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht.</p> <p><b>Zu 1. Gutachten Klima:</b>                      Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass das klimaökologische Gutachten vom September 2020 (Ökoplane Mannheim) den Planungsstand vom Juni 2020 berücksichtigt und das Planungskonzept hinsichtlich seiner Auswirkungen 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 kaltauftspezifischen Belüftungseffekte im</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes die Bau- fenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p>	<p>Planungsgebiet und in dessen Umfeld (..) [den] bebauungsinter- nen Ventilationsachsen in Form von Gebäudeabstandsflächen, strömungsparallelen Straßenzügen und größeren Freiräumen be- sondere lokalklimatische Bedeutung zu[kommen].“ (S. 10) Das Gutachten berücksichtigt dabei den geplanten „Mix aus 3-geschos- sigen Reihen-/Doppelhäusern und 3- bis 5-geschossigen (+Staffel- geschoss) Mehrfamilien-häusern“ und den Bau eines „3- bis 7-ge- schossigen Seniorenzentrums“ im Südwesten und den bis zu 5- geschossigen Hochbau östlich des zentralen Quartiersplatzes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, „dass die geplante Be- bauung „Wohnen Am Schrankenbuckel“ gegenüber dem Ist-Zu- stand zwar zu einem deutlichen Rückgang der mittleren Windge- schwindigkeit führt, durch die Berücksichtigung eines feingliedrigen Netzes an Erschließungswegen und Gebäudeab- standsflächen allerdings ausreichend ventiliert bleibt. (...) Es stellt sich insgesamt ein ortstypisches Belüftungsniveau ein. Der zent- rale Quartiersplatz weist eine strömungsdynamisch positiv wir- kende „Drehscheibenfunktion“ aus. Er fungiert bei allen Windrich- tungen als Belühtungsfläche 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 Grünflä- chen / Quartiersplatz bilden tagsüber thermische Gunsträume mit guter Erholungsqualität“ (s. S. 37 ff.)</p> <p>Durch die Planungsanpassungen sind keine erheblichen klimaöko- logischen Einschränkungen zu erwarten, die eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich machen. Dies hat der Klimagutachter bestätigt. Kleinere Anpassungen bei den Gebäudekubaturen bzw. bei den Staffelgeschossen bewirken keine gravierenden Modifika- tionen bzgl. der örtlichen thermischen Umgebungsbedingungen und der Belühtungsintensitäten, die zusätzliche Klimamodellierun- gen erfordern würden.</p> <p>Um die vereinbarten Gebäudeabstände von 7,5 m zu sichern wur- den privatrechtliche Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag)</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>2. Baufenster und Gebäudeabstände                      Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber § 17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und</p>	<p>getroffen.</p> <p><b>Zu 2. Baufenster und Gebäudeabstände:</b>                      Die Grundstruktur des Planungsentwurfes ist gegenüber dem Planungstand des Runden Tisches im Wesentlichen gleichgeblieben. Bei der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan wurde den Gebäuden bei der Festlegung der überbaubaren Flächen ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt. Sofern weitere „Verschiebungen“ der Baufenster stattgefunden haben, wurde in der Regel an anderer Stelle die überbaubare Fläche reduziert. Um die vereinbarten Gebäudeabstände von 7,5 m zu sichern wurden privatrechtliche Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag) getroffen. Gegenüber dem Planungstand des Runden Tisches werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Klimas, der Umweltqualität, der Gesundheit oder der Sozialverträglichkeit gesehen. Das der Planung zugrunde liegende Grünkonzept sieht als wesentliches Element eine Ein- und Begrünung des Plangebietes vor. Entlang der Randbereiche werden Heckenstrukturen und Gehölzpflanzungen vorgenommen. Innerhalb des Baugebietes werden begrünte Freianlagen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Eine große, private Freifläche wird als Quartierspark im Zentrum des Plangebietes realisiert. Weitere Freianlagen in den Wohnhöfen werden für Urban Gardening und als Pocket-Park genutzt. Alle diese Freianlagen werden zweckgebunden begrünt, zudem sind diese Flächen nicht durch Tiefgaragen unterbaut. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke getroffen. Die Behauptung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht gewährleistet, entbehrt einer fachlichen Grundlage. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich eingehalten. Nur im WA1 wird der Wert geringfügig auf 0,5 erhöht. Dies ist städtebaulich begründet und zulässig. Die Gemeinde verfolgt damit das städtebauliche Ziel, in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise zu realisieren. Die Überschreitung führt nicht zu nachteiligen Verdichtungen im Quartier. Eine höhere GRZ von bis zu 0,6 ist so bspw. auch bei</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                      „Gelenk-Gebäude“:                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass eine Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am</p>	<p>anderen Gebietsarten, in den Wohnen zulässig ist, zugelassen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.</p> <p>Anmerkung zu Gebäudeabständen von 4,5m:                      Wie oben bereits erläutert werden durch einen privatrechtlichen Vertrag einzuhaltende Mindestabstände der Gebäude von mindestens 7,50 m geregelt. Ausnahmen hiervon sind lediglich in Folge der veränderten KfW-Förderprogramme zulässig. Im Übrigen ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine Überschreitung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) für Vordächer um max. 1,0 m auf max. einem Drittel der Gebäudelänge; für Erker/ Windfang gilt eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,0 m auf im WA 1 max. ein Drittel, im WA 2 und WA 3 auf max. ein Viertel der Gebäudelänge. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt hier eine Klarstellung, dass im WA2 eine Überschreitung durch die benannten, untergeordneten Bauteile oder baulichen Anlagen an den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig ist, an denen gem. Planzeichnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt sind. Damit sind Gebäudeabstände von 4,5m nicht einmal mehr über einen kurzen Gebäudeabschnitt durch die o.g. Bauteile und baulichen Anlagen möglich.</p> <p><b>Zu 3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung:</b>                      Der umgebende Siedlungsraum ist von verschiedensten Bauformen geprägt, von großformatigen Sonderformen der Schule, des Schwimmbades und der Sporthalle im Süden, über den solitären Hochpunkt (Wohnhaus in der Römerstraße 2) im Westen, zu Geschosswohnungsbauten in der Brahmsstraße (Osten), Reihenhausstrukturen entlang der Mozart- und Germaniastraße (Norden) bis hin zu Einzel- und Doppelhäusern in der Lortzingstraße</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn). Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>- Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>- Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>- Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>- Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:                  Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.</p>	<p>(Osten), der Römerstraße (Westen) und der Germaniastraße (Nordwesten).</p> <p>Das Planungskonzept vermittelt zwischen diesen Einzelquartieren. Entlang der Plangebietsränder reagiert der Bebauungsplan durch die Ausweisung überbaubarer Flächen auf die Körnigkeit im Bestand. So befinden sich kleinteiligere Baufenster gegenüber der Einzel- und Doppelhausbebauung, gegenüber von Geschosswohnungsbau sind die Baufenster als „Zeile“ ausgewiesen, kompaktere Bauformate wurden als Reaktion auf den Hochpunkt (Wohnhaus Römerstraße 2) gewählt. Um in dem Plangebiet flächeneffizient und -sparsam Wohnungsbau zu ermöglichen – und somit die zentrale, integrierte Lagegunst entsprechend ausnutzen zu können – wurde das Maß der baulichen Nutzung gemäß vorliegendem Planungsentwurf festgesetzt. Durch diese Planung trägt die Gemeinde Brühl dem Anspruch der „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie einer möglichst effizienten Ausnutzung neuer Bauflächen Rechnung.</p> <p><b>Zu Gelenkgebäude:</b>                  Der angrenzend zu Lorzingstraße 15 und 17 gelegene Baukörper („Gelenkgebäude“; WA 2 TF 7) kann bis zu IV+-Geschosse haben; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 114,25 m ü NN. Die Gebäude in der Lorzingstraße 15 und 17 haben eine Traufhöhe von 107,9 m ü NN und Firsthöhen von 111,0 m (Haus Nr. 17) und 112,30 m ü NN (Haus-Nr. 15) und liegen damit ca. 2 m bis max. 3,25 m niedriger als das Gelenkgebäude (bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe). Bei einer Entfernung von ca. 30 m zwischen dem Gelenkgebäude und den Bestandsbauten wird diese Höhendifferenz als städtebaulich vertretbar angesehen. Alle anderen Gebäude im Umfeld (WA 1 TF 2) der Einzel- und Doppelhausbebauung an der Lorzingstraße sind niedriger als der Bestand festgesetzt. Auf die generell bindenden bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht wird erneut verwiesen.</p> <p><b>Zu Seniorenzentrum:</b></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiter weisen wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p>	<p>Die Gebäudehöhe des Seniorenzentrums (WA3) wurde im Planungsprozess des Runden Tisches vielfach diskutiert. Der finale Entwurf – so wie er in den Bebauungsplan überführt wurde – zeichnet sich durch unterschiedliche Höhenniveaus aus. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des größten Gebäudeteils ermöglicht eine IV+-Geschossigkeit wobei das Staffelgeschoss/Nichtvollgeschoss bei max. 115,2 m ü NN liegt. Zur westlichen Seite gilt eine IV-Geschossigkeit (ohne die Möglichkeit eines Staffelgeschosses; 112,7 m ü NN). Ausschließlich im Norden, am Quartierspark wird ein Hochpunkt mit VII-Geschossen (121,1 m ü NN) ermöglicht. Belange eines wirtschaftlichen Betriebes betreffen zunächst nicht die Bauleitplanung. Dennoch ist es Ziel, dass der Angebotsbebauungsplan auch verwirklicht werden kann. Planungsziel dieser Baurechtsschaffung ist es folglich (neben den Vorteilen hinsichtlich Funktionalität und wirtschaftlichen Betriebes), den akuten Bedarf an dieser Wohnform des Seniorenwohnens (aufgrund des demographischen Wandels, Alterung der Gesellschaft etc.) zu bedienen. Die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht einen an drei Seiten geschlossenen Baukörper. Er ist im südlichen Plangebiet platziert und reagiert damit auf die Großbausteine südlich des Schrankenbuckels (Schule, Schwimm-, Sporthalle). Die Gebäudehöhe variiert zwischen IV und einen VII-geschossigen Turm – als städtebauliche Dominante und Pendant zum Wohngebäude Römerstraße 2 (Hochpunkt). Zum nächstgelegenen Bestandsgebäude in der Römerstraße weist der entsprechende Gebäudeteil eine Entfernung von ca. 34 m auf. Die Gebäudehöhen können an dieser Stelle einen Unterschied von 4,2 m (108,5m ü NN Bestandsgebäude // 112,7 m ü NN Planung) aufweisen. Ein größerer Höhenunterschied (108,5 m ü NN Bestandsgebäude // 115,2 m ü NN) liegt zum Gebäude Römerstraße 1 in ca. 35 m bzw. zum Bestandsgebäude Schrankenbuckel 18 in ca. 49 m vor. Auf die Höhenunterschiede wird folglich durch die größere Entfernung reagiert.</p> <p>Zum Vergleich: Das Wohnhaus Römerstraße 2 (Hochpunkt 119,3 m ü NN) liegt in ca. 20 m Entfernung zum nächstgelegenen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB            Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies, der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <u>und</u> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <u>und</u> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB            (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <p>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</p>	<p>Wohnhauses (107,8 m ü NN). Hier beträgt die Höhendifferenz 11,5 m. Der VII-geschossige Hochpunkt am Seniorenzentrum ist damit städtebaulich begründet und vertretbar.</p> <p><b>Gebot des Einfügens und Anwendbarkeit des § 34 BauGB:</b>            Die nachbarschützende Wirkung des § 34 BauGB und das „Gebot des Einfügens“ kommen nur dann zur Anwendung, wenn ein sog. einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) oder ein sog. qualifizierter Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) keine (wirksamen) Festsetzungen enthält oder für das betreffende Gebiet überhaupt keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Außerdem muss sich das betreffende Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden.</p> <p>Die Ausgangssituation des vorliegenden Planungsfall bezieht sich auf einen beplanten Innenbereich von ca. 3,4 ha, dessen Planungszweck die bauplanungsrechtliche Ausweisung der Sportstätte (Alfred-Körper-Stadion) umfasst. Das Plangebiet wird dreiseitig von Wohnnutzungen (mit stark voneinander abweichendem Maß der baulichen Nutzung) und im südlichen Bereich von Sondernutzungen (Schule, Park, Sporthalle, Schwimmhalle) umgeben. Aufgrund der faktischen Situation - ein Maßstab des Einfügens kann am Umfeld nicht ausgemacht werden - kann §34 BauGB, verbunden mit einer Einzelfall-Vorhabens-Beurteilung folglich nicht zu Anwendung kommen.</p> <p>Darüber hinaus lässt das Plangebiet mit ca. 3,4ha und der Bestandssituation des Planungsraumes (Insellage, Höhenlage des Sportareals) die Anwendung eines einfachen Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht sinnvoll erscheinen. Vielmehr ist es zwingend erforderlich durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes die städtebauliche Neuordnung des 3,4ha Plangebietes umzusetzen. Dies insbesondere auch um die Ergebnisse der vorigen Planungsverfahren baurechtlich zu sichern.</p> <p>Im hier vorliegenden Verfahren, der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, werden alle wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt und</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</p> <p>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</p> <p>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</p> <p>2. städtebaulich vertretbar ist und</p> <p>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p>	<p>gemäß Abs. 7 untereinander (gerecht) abgewogen.</p> <p>Fazit: §34 BauGB kann hier keine Anwendung finden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach den Festsetzungen des (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplan richten. Die zur Aufstellung der Bauleitpläne erforderlichen Vorschriften (§2 BauGB, i.V.m. §§1, 1a BauGB) werden berücksichtigt.</p> <p>Hinweis Rücksichtnahmegebot // Verweis auf §15 Abs.1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie auf § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“)</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme gilt in allen planungsrechtlichen Kategorien. Es ergibt sich in beplanten Gebieten (also nicht §34 BauGB) aus §15 BauNVO. Hiernach sind bauliche und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (§15 Abs 1 Satz 1 BauNVO). Die Eigenart des Baugebietes ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anzahl, Lage, Umfang, Zweck: allgemeines Wohngebiet, Wohnbebauung, Einzelhäuser und Doppelhäuser, zumeist III-V geschossig, offene Bebauung; alle anderen Regelungen sind städtebaulich begründet.)</p> <p>Der Nachbarschutz wird durch Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt. Zudem wurden gutachterlich Folgewirkungen der Baugebietsentwicklung geprüft (Klima, Verkehr, Lärm, Artenschutz). Dass von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ist nicht zu erwarten, bzw. obliegt einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens (inkl. des Gebotes der Rücksichtnahme) im Baugenehmigungsverfahren ergeben sich für ein beplantes Gebiet aus dem § 15 BauNVO, der wiederum gemäß Abs. 2 auf die Ziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB verweist. Dabei sind die Interessen der Bauherren und der Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden. Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB - Allgemeines                      Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die - trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)                      - und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“). Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.                      - Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.                      Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet einträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung</p>	<p>planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen (vgl. Baars in BauR 2019, 901-908 (Heft 6)).</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechenden Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima). Das Seniorenzentrum fügt sich städtebaulich ein. Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen. Die Anwendung §34 BauGB wird ausgeschlossen. §30 BauGB kommt nach Abschluss des Verfahrens zur Anwendung.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                      Das Vorhaben muss sich einfügen nach                      - Art der baulichen Nutzung,                      - Maß der baulichen Nutzung,                      - der Bauweise und                      - der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.                      Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.                      - Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</p> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren                      - Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017, 709-712).</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Hierfür wurden die entsprechenden Fachbelange gutachterlich geprüft (Verkehr, Lärm, Artenschutz, Klima). Das Seniorenzentrum fügt sich städtebaulich ein. Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen. Die Anwendung §34 BauGB wird ausgeschlossen. §30 BauGB kommt nach Abschluss des Verfahrens zur Anwendung.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>- Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</p> <p>- Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</p> <p>- Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</p> <p>- Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung -1 - BVerwG, Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <p>- Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</p> <p>- Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</p> <p>- „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen</p> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die obigen Erläuterungen wird verwiesen. Die Anwendung §34 BauGB wird ausgeschlossen. §30 BauGB kommt nach Abschluss des Verfahrens zur Anwendung.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;                      - dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</li> </ol> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p> <p>Durch solche Bebauungen verliert Brühl an Attraktivität und Lebensqualität.                      Wir finden es sehr schade, dass die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger nicht mehr im Vordergrund steht und nicht mehr berücksichtigt wird, sondern nur noch Pläne einiger Personen auf Biegen und Brechen durchgesetzt werden sollen und nur noch das Geld zählt, weil anscheinend an anderen Stellen die Finanzierung nicht richtig überdacht wurde.</p>	<p>Wie bereits beschrieben, verfolgt die Gemeinde mit der Planung für das Wohngebiet das Ziel, im Gebiet „Am Schrankenbuckel“ ein kompaktes, dichtes (dichter als klassische Einfamilienhausgebiete) und qualitativ wertiges Wohnquartier umzusetzen. Insbesondere die zentrale und integrierte Lage stellen hier die besten Voraussetzungen für die gewählte Bebauungsstruktur dar. Ziel ist es zudem, eine flächensparende Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge der Gemeinde Brühl zu realisieren, verschiedene Dichtegrade zuzulassen und Wohnraum für</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Und wenn schon gebaut werden muss, hätte man auch die fehlenden Kinderbetreuungsplätze berücksichtigen können.</p>	<p>unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Die Lebensqualität und Attraktivität der Gemeinde sollen damit keineswegs beeinträchtigt, sondern vielmehr verbessert werden.                      Die Frage nach der Finanzierung an anderer Stelle der Gemeinde kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.                      Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger wird in der kommunalen Infrastruktur entsprechend frühzeitig berücksichtigt. Bereits 2019 wurden bspw. Bedarfsermittlungen/Hochrechnungen zu KiTa-Plätzen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt durch die Neuansiedlung auch die Sicherung der bestehenden Infrastrukturen. Der demografischen Entwicklung folgend wird sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und entsprechender Angebote drastisch steigern. Mutmaßlich wird sich mit der hier verfolgten Realisierung eines Seniorenzentrums der langfristige Bedarf noch nicht einmal decken lassen. Die Frage nach der Auslastung der bestehenden Gemeindeinfrastruktur ist nicht allein auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans zu klären, sondern muss im Kontext der gesamten Gemeindeentwicklung gesehen werden.</p>	
10	<p><b>Bürger 10</b>  <b>Römerstraße, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 18.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p> <p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren</u></b></p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Mindestmaß.</b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.                  Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p><b>2. Baufenster und Gebäudeabstände</b></p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung</p> <p>„Gelenk“-Gebäude:                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Seniorenzentrum:                      Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.                      Weiter weißten wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete (lies. der BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</li> </ol> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden, Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB – Allgemeines</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet einträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                  Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                  Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschoszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung • 1 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt.</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275                  Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> <p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
11	<p><b>Bürger 11</b></p> <p><b>Lotzingstraße, 68792 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 18.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände</p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität,</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                      „Gelenk“-Gebäude:                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:                      Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.                      Weiter weißten wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete (lies. der BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</li> </ol> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden, Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB – Allgemeines</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet einträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                  Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                  Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschoszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung • 1 - BVerwG, Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen.</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE152, 275                  Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> <p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
12	<p><b>Bürger 12</b></p> <p><b>Lortzingstraße, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 19.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände</p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, un bebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität,</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung</p> <p>„Gelenk“-Gebäude:                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:                      Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt. Weiter weißten wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete (lies. der BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</li> </ol> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden, Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 BauGB – Allgemeines                      Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                      Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                      Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosshöhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung • 1 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen.</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275                  Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> <p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
13	<p><b>Bürger 13</b></p> <p><b>Brahmsstraße, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 18.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände</p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität,</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                      „Gelenk“-Gebäude:                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:                      Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.                      Weiter weißten wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete (lies. der BauNVO), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</li> </ol> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden, Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB – Allgemeines</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet einträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                  Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                  Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung • 1 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE152, 275                  Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> <p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
14	<p><b>Bürger 14</b></p> <p><b>Römerstraße, 68782 Brühl</b>  <b>E-Mail vom 19.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p><b>2. Baufenster und Gebäudeabstände</b></p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität,</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                      „Gelenk“-Gebäude:                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:                      Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.                      Weiter weißten wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies. der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</li> </ol> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden, Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB – Allgemeines</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet einträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                  Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                  Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosshöhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung • 1 - BVerwG, Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275                  Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> <p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
15	<p><b>Bürger 15</b></p> <p><b>Nibelungenstraße, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 20.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten „Sportareals Am Schrankenbuckel“ ein.</p> <p>Nochmals kurz zur Historie:</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                  Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlegung mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal Am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. <b>Daran hat sich bis heute nichts geändert.</b></p> <p><b>Durch ihre</b> Argumentation Herr Dr. Göck, dass „....der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Orts bereits ausgegeben sei....“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen, <b>obwohl damit der gleiche Profit zu erwirtschaften wäre.</b> Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck, festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches, wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Klar war allerdings, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p><b>Bei der Offenlegung</b> der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal Am Schrankenbuckel mussten wir feststellen, dass dieser an vielen Stellen nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen entspricht. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des 4. Runden Tisches im Vergleich zum letzten Entwurf der MW Regioplan vom 17.06.2021, sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb. 16 S. 25.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b></p> <p>Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt, noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung, zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden, wie am 4. Runden Tisch besprochen, einzuhalten. Im Rahmen des offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p><b>1. Gutachten Klima</b></p> <p>Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p><b>Aus unserer Sicht</b> kann das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p><b>2. Baufenster und Gebäudeabstände</b></p> <p>Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander, von teilweise lediglich 4,5 m, werden nicht nur wie unter Punkt 1 beschrieben, klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“                      Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber § 17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse.</p> <p>Weiter ist in oben genannter Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen und ähnlichem nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“                      Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p><b>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung</b>  <b>Gelenkgebäude</b></p> <p>Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO (Unzumutbarkeit) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 (Würdigung nachbarlicher Interessen). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn). Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit, sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p><b>Seniorenzentrum</b>                      Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.</p> <p>Weiter weisen wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p><u>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB</u>                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies, der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein.</p> <p><u>§ 34 Abs. 3a BauGB</u>            (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</li> <li>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</li> <li>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</li> </ol> </li> <li>2. städtebaulich vertretbar ist und</li> <li>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</li> </ol> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden. Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p><u>§ 34 BauGB - Allgemeines</u></p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt (Bebauungszusammenhang)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (Ortsteil)</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> <li>• Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben, außer der Überschreitung, keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</li> </ul> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p><u>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung</u>                      Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt. Das Vorhaben muss sich einfügen nach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstückfläche, die bebaut werden soll.</li> </ul> <p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstückfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung, noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung, noch die Bauweise, noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p><u>§ 34 BauBG-Maßfaktoren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BWerwG, Urteil vom 08.12.2016. Az: 4 C 7.15, BauR 2017, 709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p><u>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 1 - BVerwG. Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE152.275</u></p> <p>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</p> <p>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</p> <p>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter prägen.</p> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke Am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m x 50 m Gebäudelänge.</p> <p><u>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG. Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE 152. 275</u></p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <p>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Das Seniorenzentrum ist damit abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
16	<p><b>Bürger 16</b></p> <p><b>Nibelungenstraße, 68782 Brühl</b> <b>Schreiben vom 19.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p> <p>in der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Getrieben durch ihre Argumentation, Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei ...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MVV Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b> Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des Offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.                  Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.                  Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände</p> <p>Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander von teilweise lediglich 4,5 m werden nicht nur wie unter 1. beschrieben klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiterhin sehen wir gegenüber § 17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse.</p> <p>Weiter ist in o.g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen u. Ä. nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden. Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                  „Gelenk“-Gebäude:                  Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn).</p> <p>Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit.</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum:          Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiter weisen wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies. der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                      a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,                      b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder                      c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,                      2. städtebaulich vertretbar ist und                      3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden. Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB – Allgemeines                      Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken - den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Baubauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“).</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben außer der Überschreitung keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung          Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.          Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.</li> </ul> <p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung noch die Bauweise noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB - Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016, Az. 4 C 7.15, BauR 2017,709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits beschrieben ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung • 1 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE 152, 275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> <li>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</li> <li>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige bauliche Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen.</li> </ul> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m mal 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14, BVerwGE152, 275</p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>2.unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört;             <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> </ul> </li> </ol>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</p> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer Zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
17	<p><b>Bürger 17</b></p> <p><b>Brahmsstraße, 68782 Brühl</b> <b>Schreiben vom 18.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung), inhaltlich ergänzt am Ende des Schreibens</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten „Sportareals Am Schrankenbuckel“ ein.</p> <p>Nochmals kurz zur Historie:                      In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlegung mehrheitlich zugestimmt. Die 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal Am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5. Die Ergänzung wird am Ende der Stellungnahme behandelt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p> <p>Durch ihre Argumentation Herr Dr. Göck, dass „....der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Orts bereits ausgegeben sei....“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen, obwohl damit der gleiche Profit zu erwirtschaften wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck, festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches, wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Klar war allerdings, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie ich bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal Am Schrankenbuckel feststellen musste, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Meine Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des 4. Runden Tisches im Vergleich zum letzten Entwurf der MW Regioplan vom 17.06.2021, sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb. 16 S. 25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b></p> <p>Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt, noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung, zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden, wie am 4. Runden Tisch besprochen, einzuhalten. Im Rahmen des offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                  Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplante Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p><b>Aus unserer Sicht kann</b> das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände</p> <p>Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander, von teilweise lediglich 4,5 m, werden nicht nur wie unter Punkt 1 beschrieben, klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber § 17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiter ist in oben genannter Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen und ähnlichem nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung</p> <p>„Gelenk“-Gebäude:                  Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestands um bis zu 7 m. Am</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn). Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit, sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum                  Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.                  Weiter weisen wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies, der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung                      1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:                      a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</p> <p>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</p> <p>2. städtebaulich vertretbar ist und</p> <p>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden. Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB - Allgemeines                      Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“)</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.                      Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben, außer der Überschreitung, keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                      Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt. Das Vorhaben muss sich einfügen nach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und der Grundstückfläche, die bebaut werden soll.</li> </ul> <p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstückfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung, noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung, noch die Bauweise, noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB-Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 8.12.2016. Az: 4 C 7.15, BauR 2017, 709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits oben beschrieben, ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung -1 - BVerwG. Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE152.275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs-1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</p> <p>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter prägen.</p> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke Am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m x 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG. Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE 152, 275</p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört.</li> </ol> <p>Dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</li> </ol> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p> <p>Sehr geehrter Herr Dr Göck, ich als direkter Betroffener sowie die Bewohner Brahmstr. 23 und 25, bitten Sie eindringlich die als Mindestforderung am Runden Tisch besprochenen Mindestabstände und Bauhöhen unwiderruflich festzuschreiben. Die Bewohner der Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Stock sowie im Dachgeschoss werden, bei Nichteinhaltung der entsprechenden Abstände, die Sonne lediglich um die Mittagszeit sehen können, die restliche Zeit im Schatten verbringen. Dieser Umstand allein führt schon zu einer erheblichen Wertminderung des Wohneigentums eines jeden Eigentümers. Es geht also für jeden Eigentümer darum, gerade in der jetzigen inflationären Situation, zumindest den Wert seines Eigentums zu erhalten.</p> <p>Aus den vielen Gründen widerspreche ich hiermit nochmals ausdrücklich dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form und erwarte von Ihnen, dass Sie sich nicht über den Bürgerwillen hinwegsetzen und keine Anpassungen vornehmen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsgebäude Brahmstraße 23/25 östlich des Plangebietes sind Mehrfamilienhäuser mit knapp 25 m Länge und gut 13 m Tiefe. Deren Traufen liegen auf ca. 106,9 m ü NN und die Firste auf ca. 111 m ü NN. Die Längsseiten beider Gebäude liegen parallel zum Plangebiet und damit auch parallel zu den künftigen Geschosswohnungsbauten (Planung/ Bebauungsplan). Die Bestandsgebäude Brahmstraße 23/25 befinden sich in ca. 8 m Entfernung zur Grundstücksgrenze bzw. zum Plangebiet. Im Plangebiet befinden sich die nächstgelegenen überbaubaren Flächen (Baufenster) in ebenfalls ca. 8 m Entfernung (7,8 m). Gebäude, die hier errichtet werden, können bis zu 3 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss haben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (inkl. des Staffelgeschosses) wird auf 112,25 m ü NN begrenzt. Damit kann, bei Vollausslastung das Nichtvollgeschoss des Planvorhabens die Firsthöhe der beiden benachbarten Gebäude Brahmstraße 23/25 um maximal 1,25 m überragen. Auch liegt ein vergleichbarer Abstand zur Grundstücksgrenze wie oben beschrieben vor, d.h. die Situationen von Bestand und Planung sind hier weitgehend gleich zu bewerten.</p> <p>Hinsichtlich des Nachbarschutzes und einer möglichen Verschattung greifen die anzusetzenden Rechtsvorgaben zur Abstandsflächenermittlung (§ 5 Abs 2 LBO Baden-Württemberg; Satz1: Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen). Für Wohngebiete sind 0,4 der Höhe als Abstandstiefe anzusetzen. Bei einer Gebäudehöhe von ca. 12,75 m werden die Abstandsvorschriften (=5,1 m) eingehalten.</p> <p>Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen und eine mögliche Verschattung nicht als rücksichtslos bewertet wird</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>(vgl. Baars in BauR 2019, 901-908 (Heft 6)). Zudem ist erneut darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht zwingend ausgeschöpft werden müssen.</p> <p>Durch die berücksichtigten Abstände der Gebäude ist von keiner wesentlichen Verschattung oder Wertminderung des Wohnungseigentums auszugehen.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung der einzelnen Belange gegeneinander und untereinander befindet der Gemeinderat die Ausformulierung des Planungskonzeptes an dieser Stelle (Höhe, Ausrichtung, Lage) für gelungen und hält daher an den Festsetzungen des Bebauungsplanes fest.</p>	
18	<p><b>Bürger 18</b></p> <p><b>Germaniastraße, 68782 Brühl</b>  <b>Schreiben vom 19.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten „Sportareals Am Schrankenbuckel“ ein.</p> <p>Nochmals kurz zur Historie:</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlegung mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal Am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. <b>Daran hat sich bis heute nichts geändert.</b></p> <p><b>Durch ihre</b> Argumentation Herr Dr. Göck, dass „...der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Orts bereits ausgegeben sei...“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen, obwohl damit der gleiche Profit zu erwirtschaften wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck, festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches, wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Klar war allerdings, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal Am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nun nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des 4. Runden Tisches im Vergleich zum letzten Entwurf der MW Regioplan vom 17.06.2021, sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb. 16 S. 25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b></p> <p>Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt, noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung, zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden, wie am vierten Runden Tisch besprochen, einzuhalten. Im Rahmen des offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima                      Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.                      Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.                      Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.</p> <p>Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände</p> <p>Wie bereits unter Punkt 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander, von teilweise lediglich 4,5 m, werden nicht nur wie unter Punkt 1. beschrieben, klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber §17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiter ist in o. g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bestandsquartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, unbebauten Innenhöfen und ähnlichem nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                  „Gelenk-“Gebäude                  Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll. Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO (Unzumutbarkeit) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 (Würdigung nachbarlicher Interessen). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahme begünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn). Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit, sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7 m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p><b>Seniorenzentrum</b></p> <p>Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.</p> <p>Weiter <b>weisen</b> wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB                      Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                      (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.                      (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies. der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.                      (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es recht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt aus.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB                      (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung                      1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,                      b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder                      c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,                      2. städtebaulich vertretbar ist und                      3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden. Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB - Allgemeines                      Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“)</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</li> <li>• Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben, außer der Überschreitung, keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</li> </ul> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                  Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt.                  Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und der Grundstückfläche, die <b>bebaut</b> werden soll.</li> </ul> <p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstückfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung, noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung, noch die Bauweise, noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB-Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016. Az: 4 C 7.15, BauR 2017, 709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits oben beschrieben, ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung -1 - BVerwG. Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE152.275</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</p> <p>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</p> <p>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter prägen.</p> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke Am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m x 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG. Urt. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE 152. 275</p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; Dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</li> </ol>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p> <p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
19	<p><b>Bürger 19</b></p> <p><b>Römerstraße, 68782 Brühl</b> <b>Schreiben vom 18.10.2021</b></p> <p><b>Analog Schreiben Bürger 5 (geringfügig redaktionell geändert, ohne inhaltliche Ergänzung)</b></p> <p>Hiermit reichen wir fristgerecht unsere Einsprüche bezüglich des geplanten Sportareals Am Schrankenbuckel ein.</p> <p>Vorab kurz zur Historie:</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlegung mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative Bebauungsplan Sportareal Am Schrankenbuckel, hat bereits vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die über eintausend gesammelten Unterschriften der Bürgerinitiative, die an lediglich 2 Samstagen gesammelt wurden, haben eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Brühler Bürgerinnen und Bürger sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung wünschen. Das ist auch heute immer noch so.</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 5.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Getrieben durch ihre Argumentation Herr Dr. Göck, dass „....der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Orts bereits ausgegeben sei....“, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat mehr erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl damit der gleiche Profit erwirtschaftbar wäre. Durch das von ihnen, Herr Dr. Göck, festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches, wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Klar war allerdings, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal Am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nicht einmal den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisches im Vergleich zum letzten Entwurf der MW Regioplan vom 17.06.2021, sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb. 16 S. 25.</p> <p><b><u>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß.</u></b></p> <p>Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den am Runden Tisch gemachten Zusagen bewirkt, noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Profit für den Investor. Zugleich aber auch noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Mit den folgenden Seiten fordern wir sie und die Gemeindeverwaltung, zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Wir bitten sie freundlich sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden, wie am 4. Runden Tisch besprochen, einzuhalten. Im Rahmen des offenen Briefes vom 11.10.2021 hat die Bürgerinitiative bereits detaillierte Ausführungen gemacht.</p> <p>Zu den Details unserer Einsprüche:</p> <p>1. Gutachten Klima</p> <p>Das erstellte Klimagutachten wurde auf Basis der Planungsstände des Runden Tisches angefertigt. Im Protokoll kann nachgelesen werden, dass für die Durchlüftung des Quartiers entsprechende Lüftungsachsen einzuhalten sind und hierfür die Gebäudehöhen und -abstände eine maßgebliche Rolle spielen. Nach Vorgabe des Gutachters galt es die Lüftungsachsen zu optimieren, indem die Abstände der Gebäude vergrößert und damit die Baufenster verkleinert wurden. Gebäudeabstände von 7,5 m im Minimum sollten hierfür nicht unterschritten werden. Auch nicht durch untergeordnete Bauteile.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollten aus der Hauptwindrichtung aus Südwesten (Steffi Graf Park) kommend in das geplant Quartier hinein ansteigen. Dem sollte mit der Reduzierung der Geschossanzahl des Seniorenzentrums Rechnung getragen werden.</p> <p>Da in der vorliegende Fassung des Bebauungsplanes die Baufenster an vielen Stellen verschoben und teilweise erheblich vergrößert wurden, sind nun Gebäudeabstände von lediglich 4,5 m planungsrechtlich unumstößlich möglich. Das geplante Seniorenzentrum mit 5 bzw. 7 Geschossen im Turm wurde in der Geschossanzahl nicht auf 3 bzw. 5 Geschosse im Turm reduziert. Damit steht das höchste Gebäude in der Quartiersplanung an der vordersten Front hin zur Hauptwindrichtung und</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>damit genau so, wie es klimatisch am ungünstigsten für das geplante Quartier und das direkte Umfeld ist.                      Daher kann aus unserer Sicht das Klimagutachten in seiner heutigen Form unmöglich eine Unbedenklichkeit oder gar akzeptable Lösung bescheinigen. Die Planung ist daher abzulehnen, da sie aus dem aktuellen Kaltluftentstehungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine ins Gegenteil verkehrte Lösung schafft.</p> <p>2. Baufenster und Gebäudeabstände                      Wie bereits unter Punkt 1. beschrieben, wurden gegenüber den Planungen am Runden Tisch erhebliche Planungsänderungen vorgenommen. Neben der Vergrößerung von Baufenstern und der damit einhergehenden planungsrechtlich möglichen Abstandsreduzierung der Gebäude zueinander, von teilweise lediglich 4,5 m, werden nicht nur wie unter <b>Punkt 1.</b> beschrieben, klimatische Bedingungen verschlechtert sondern es werden auch der Umweltqualität, der Gesundheit und Sozialverträglichkeit keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Das Bundesumweltamt schreibt in seiner Dokumentation „Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit“ vom Dezember 2019 auf Seite 13 „Absolute, zumeist stadtweite Orientierungswerte für die Grünausstattung bestehen dabei schon seit längerer Zeit. 1973 hat die ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bereits einen Wert von 20 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner definiert, darunter Anteile für Stadtteilparks und kleinere Parks (Dosch/Neubauer 2016:13).“ Das wären bei geplanten 800 Neubürgern rund 16.000 Quadratmeter Grünfläche, die hier deutlich unterschritten werden. Weiterhin sehen wir gegenüber § 17 BauNVO die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nicht gewährleistet an, genauso wie die fehlende Vermeidung negativer Umwelteinflüsse. Weiter ist in o. g. Dokumentation des Bundesumweltamtes zu lesen, „Angesichts der Herausforderungen für</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltqualitäten, Sozialverträglichkeit und Gesundheit, die sich insbesondere im Zuge von kleinteiliger Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bestands-quartieren ergeben können, ist es wichtig, die Debatte um die städtebauliche Steuerung von Innenentwicklung nicht nur über die Aktivierung von Flächenpotenzialen zu führen. Es sollte gleichzeitig diskutiert werden, wie doppelte Innenentwicklung, die Berücksichtigung guter Umweltqualitäten und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht, gesichert oder verbessert werden können. So sollte beispielsweise auch über die kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung von Frei- und Grünflächen in Baulücken, un bebauten Innenhöfen und ähnlichem nachgedacht werden, um Flächen auch vor einer baulichen Entwicklung zu schützen. Überlegungen zielen auf vereinfachte Bebauungspläne der Innenentwicklung analog zu § 13a BauGB, mit dem Zweck der Sicherung von Grün- und Freiräumen im Bestand (Frerichs et al. 2018: 306).“ Eine Diskussion um die Sicherung von Grün- und Freiräumen ist bedauerliche Weise in Brühl ebenfalls zu keinem Zeitpunkt geführt worden.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung mit möglichen Abständen von 4,5 m zwischen mehrgeschossigen Gebäuden der Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit in keiner Art und Weise gerecht wird. Die Planung ist daher abzulehnen.</p> <p>3. Geschosshöhen, Korpusmaße, Grundfläche und Art der Nutzung                      „Gelenk“-Gebäude                      Auch am Runden Tisch haben die teilnehmenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestätigt, dass ein Grundsatz in der Planung umzusetzen ist, dass kein Gebäude im Plan höher als der direkt angrenzende Bestand sein soll Am Gelenkgebäude wird dem in der Planung nicht Rechnung getragen worden. Dort übersteigt die Gebäudehöhe des Bestand um bis zu 7 m. Am Runden Tisch wurde daher eine Reduktion um ein Geschoss</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>als Kompromiss beschlossen. Da dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurde, lehnen wir auch diese Überschreitung ab.</p> <p>Weiter sei darauf hingewiesen, dass das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung nimmt. Dies wird abgeleitet aus dem Gebot des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB), in beplanten und faktischen Baugebieten aus § 15 Abs. 1 BauNVO („Unzumutbarkeit“) sowie bei Befreiungen aus § 31 Abs. 2 („Würdigung nachbarlicher Interessen“). Es erfordert eine Abwägung zwischen den schutzwürdigen Rechtspositionen des Rücksichtnahmebegünstigten und denjenigen des Rücksichtnahmepflichtigen (= Bauherrn). Die Anforderungen hängen vom Einzelfall ab, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensität (Art, Ausmaß und Dauer) der Belästigung,</li> <li>• Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Nachbarn,</li> <li>• Vorbelastung des Gebiets,</li> <li>• Notwendigkeit des Vorhabens,</li> <li>• Zumutbarkeit</li> </ul> <p>Vor allem im Sinne der Notwendigkeit des Vorhabens und der Zumutbarkeit, sehen wir das Rücksichtnahmegebot in Bezug auf das Gelenkgebäude als rechtlich nicht erfüllt an. Auch daher ist die Geschossanzahl und Überschreitung des Bestandes um 7m beim Gelenkgebäude abzulehnen.</p> <p>Seniorenzentrum</p> <p>Ebenso wurden die Geschossreduzierungen von fünf auf drei bzw. sieben auf fünf im Turm beim Seniorenzentrum nicht wie am Runden Tisch beschlossen umgesetzt. Hier wurde sogar neben dem Turm noch ein sechstes Geschoss aufgesattelt.</p> <p>Weiter weisen wir auf folgenden Umstand in Bezug auf das Seniorenzentrum hin:</p> <p>§ 34 Abs. 1 bis 3 BauGB</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete [lies. der BauNVO], beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.</p> <p>Nach Art <b>und</b> Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise <b>und</b> der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entspricht das Seniorenzentrum keinem Gebäude im Umfeld. Zahlreichen Urteilen zufolge, müssen hier sämtliche Fakten erfüllt sein und es reicht keine Bezugnahme auf einen einzigen Sachverhalt.</p> <p>§ 34 Abs. 3a BauGB</p> <p>(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung</p> <p>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:</p> <p>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage Gebäudes oder</p> <p>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,</p> <p>2. städtebaulich vertretbar ist und</p> <p>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.</p> <p>Von einer städtebaulichen Vertretbarkeit kann beim Seniorenzentrum nicht ausgegangen werden. Am Schrankenbuckel sind in westlicher Richtung eineinhalbgeschossige Bungalows sowie zweigeschossige Doppelhaushälften mit Satteldach und in östlicher Richtung dominieren zweigeschossige Zweifamilienhäuser ebenfalls mit Satteldach.</p> <p>§ 34 BauGB - Allgemeines                  Unter „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ i. S. d. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt („Bebauungszusammenhang“)</li> <li>• und nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist („Ortsteil“)</li> </ul> <p>Die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) ist nicht möglich, wenn ein Planungserfordernis besteht.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung zu tragen vermag.</p> <p>• Eine Überschreitung des bestehenden Rahmens kann zulässig sein, wenn das Vorhaben, außer der Überschreitung, keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet reinträgt (BVerwG, Urt. v. 26.05.1978, Az. 4 C 9.77, BVerwGE 55, 369 - 388).</p> <p>Der Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt am Schrankenbuckel als gewahrt.</p> <p>§ 34 BauGB - Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung                  Nähere Umgebung ist der Bereich, auf den sich das Vorhaben auswirken kann und der andererseits selbst das Baugrundstück prägt. Das Vorhaben muss sich einfügen nach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der baulichen Nutzung,</li> <li>• Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>• der Bauweise und</li> <li>• der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll.</li> </ul> <p>Die nähere Umgebung ist für alle der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsart allein danach, ob das Vorhaben nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf ein „Einfügen“ kommt es nicht mehr an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der übrigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) bleibt es bei der Prüfung des „Einfügens“.</li> </ul> <p>Das Seniorenzentrum wirkt sich klimatisch, verkehrstechnisch und in Form von Licht und Schattenwurf auf seine direkte Umgebung negativ aus. Es prägt das Grundstück und durch seinen dominierenden Turm das Erscheinungsbild des gesamten</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>geplanten Quartiers. Weder die Art der geplanten baulichen Nutzung, noch das Maß der geplanten baulichen Nutzung, noch die Bauweise, noch die zu überbauende Grundstücksfläche finden in der Umgebung gleiche oder ähnliche Referenzen.</p> <p>§ 34 BauGB-Maßfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016. Az: 4 C 7.15, BauR 2017, 709-712).</li> <li>• Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist.</li> <li>• Es ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen.</li> <li>• Vorrangig kommt es auf die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe und bei offener Bebauung sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche an.</li> <li>• Die Maßfaktoren der BauNVO haben allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</li> </ul> <p>Wie bereits oben beschrieben, ist der Bezug zur näheren Umgebung nicht gegeben.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung -1 - BVerwG. Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE152.275</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs-1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist.</li> </ul>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>• Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt</p> <p>• „Bebauung“ ist nicht jede beliebige Anlage, sondern nur solche, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter prägen.</p> <p>Unweigerlich nimmt das geplante Seniorenzentrum an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, wenn es die vorhandene Lücke Am Schrankenbuckel zwischen Römerstraße und Lortzingstraße schließt. Alleine durch seine Korpusmaße von rund 50 m x 50 m Gebäudelänge.</p> <p>§ 34 BauGB - Zusammenhängende Bebauung - 2 - BVerwG. Ur. v. 30.06.2015 Az. 4 C 5.14. BVerwGE 152. 275</p> <p>Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</li> <li>2. unbebaute Grundstücke, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, die trotz fehlender Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört.</li> </ol> <p>Dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.</li> </ol> <p>Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass von einer zusammenhängenden Bebauung zwischen Lortzingstraße und Römerstraße gesprochen werden kann.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Damit ist das Seniorenzentrum abzulehnen. Es fügt sich in keinerlei Art und Weise in die bestehende und auch nicht in die entstehende Bebauung ein.</p>		
20	<p><b>Bürger 20</b>  <b>Bürgerinitiative mit Unterschriftsliste</b>  <b>(42 Unterzeichnenden)</b>  <b>Eingang des Schreibens bei der Gemeinde: 20.10.2021</b></p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 hat der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.07.2021 und zu dessen Offenlage mehrheitlich zugestimmt. Unsere 2019 gegründete Bürgerinitiative, hatte vor 2 Jahren gegen die damaligen Planungen Einwände erhoben. Die Brühler Bürgerinnen und Bürger wünscht sich an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung. Getrieben durch die Argumentation, dass der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei, konnte keine Bereitschaft im Gemeinderat erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen. Und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftet werden könnte. Durch das von Bürgermeister Dr. Ralf Göck festgelegte Format des Bürgerdialoges in Form des Runden Tisches wurde den Teilnehmern lediglich ermöglicht, das bestehende Konzept nachzubessern. Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürgerinnen und Bürger sein würde.</p> <p>Wie wir bei der Offenlegung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes für das Sportareal am Schrankenbuckel feststellen mussten, entspricht dieser an vielen Stellen nicht den am Runden Tisch getroffenen Vereinbarungen. Unsere Feststellungen beziehen sich auf den Bebauungsplanentwurf des vierten Runden Tisch im Vergleich zum letzten Entwurf der MW</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Ziele der über viele Jahre hinweg entwickelten städtebaulichen Konzeption um. Diese Ziele wurden bereits 2017 in der Auslobung des in ein Auswahlverfahren eingebetteten Realisierungswettbewerb definiert. Die Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf wurden zuvor zusammen mit dem Gemeinderat (2016 und 2017) erarbeitet. Aber schon Anfang 2016 waren die Ziele an die Baurechtschaffung öffentlich erklärt. Verwiesen wird hierzu auf den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, in dem es heißt: „Ziel der Planung stellt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung dar. Arrondierend zur bestehenden Bebauung soll im Plangebiet eine Mischung aus Geschosswohnungsbau sowie Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen.“</p> <p>Mit verschiedenen Konzepten setzte sich der Gemeinderat dann während der 2. Stufe des Wettbewerbs ab April 2018 auseinander. Hier hatten 5 Bewerber Baukonzepte eingereicht. Nach intensiven Diskussionsrunden und mehreren Überarbeitungsphasen wurde mit dem Planungskonzept der ArGe Schrankenbuckel der Wettbewerbssieger im Frühjahr 2019 gefunden.</p> <p>Eine bis zu diesem Zeitpunkt intensivere Einbindung der Öffentlichkeit ist mit dem Wettbewerbsverfahren kaum vereinbar. Daher wurde im Anschluss des Wettbewerbs in einem 1-jährigen Beteiligungsformat „Runder Tisch“ zusammen mit allen Interessensvertretern an dem städtebaulichen Konzept weitergearbeitet. An einigen Stellen erfolgte hierbei eine Planüberarbeitung. Der im</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Regioplan v.17.6.21 s sowie der Begründung zum Bebauungsplan Abb.16 S.25.</p> <p>Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte entsprechen für die Brühler Bürger dem absolut erwartbaren Mindestmaß. Auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet werden, entsteht an dieser Stelle das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet! Jede Änderung an den gemachten Zusagen am Runden Tisch bewirkt noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohneinheiten und damit noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau unserer Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr, zumindest, solange die Mobilitätswende nicht geschafft ist.</p> <p>Mit ihrer Unterschrift auf den folgenden Seiten fordern die Unterzeichner die Gemeindeverwaltung und den Gemeinderat zur Wahrung ihrer Glaubwürdigkeit dazu auf, ihren gemachten Zusagen Rechnung zu tragen. Die Unterzeichner bitten sie sämtliche Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Abstände zu Bestandsgebäuden wie am vierten Runden Tisch besprochen einzuhalten. Im Rahmen des <b>Offenen Briefes</b> vom 11.10.2021 haben wir hierzu detaillierte Ausführungen gemacht.</p>	<p>Sommer 2020 erarbeitete Planungsstand des städtebaulichen Entwurfes (= Abschluss Runder Tisch) wurde in der Politik vorgestellt. Anschließend musste dieser – bedingt durch den Wunsch aus dem Runden Tisch einen möglichst „scharfen“, möglichst eng auf den städtebaulichen Entwurf zugeschnittenen Bebauungsplan zu formulieren – durch eine entsprechende Planungstiefe der Objektplanung der Gebäude und Tiefgaragen auf Umsetzbarkeit überprüft werden. Es wurden daraufhin (weitere 1-jährige Planungsphase) ausschließlich kleine Anpassungen / Modifikationen am Entwurf vorgenommen. Der Gemeinderat wurde durch eine Gegenüberstellung / Überlagerung der beiden Städtebaulichen Entwürfe (Juli 2020 [Runder Tisch/ Vorstellung TA] und Juni 2021 [Grundlage des Bebauungsplanes]) in der Sitzung am 21.07.2021, in welchem der Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfes erfolgte, über diese Anpassungen informiert. Es wurde klar, dass keine wesentlichen Anpassungen am städtebaulichen Entwurf vorgenommen wurden.</p> <p>Zur Baurechtschaffung insbesondere wie hier, durch einen Angebotsbebauungsplan, wird der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Grundlage der Baurechtschaffung nicht die Güte einer Objekt-/Genehmigungsplanung eines Bauantrages hat. Im Bebauungsplan muss damit ein gewisser Planungsspielraum berücksichtigt werden, damit die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes möglich wird.</p> <p>In der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan wurde so den Gebäuden durch Festlegung der überbaubaren Flächen ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt. Sofern weitere „Verschiebungen“ der Baufenster stattgefunden haben, wurde immer an anderer Stelle die überbaubare Fläche reduziert.</p> <p>Durch die Integration dieses Planungsspielraumes (0,5 m Puffer um die Gebäudekubaturen des städtebaulichen Entwurfes) besteht zunächst theoretisch die Möglichkeit die besprochenen Mindestabstände zu unterschreiten. Um dies in der baulichen Umsetzung zu verhindern und die Umsetzung des städtebaulichen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Entwurfes - neben dem Bauplanungsrecht zu sichern - wurden zusätzlich in einem Städtebaulichen Vertrag engere Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und z.B. der Abstandsflächen, als sie im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind geregelt. In diesem privatrechtlichen Vertrag sind die einzuhaltenden Mindestabstände der Gebäude von mindestens 7,50 m geregelt. Ausnahmen sind lediglich in Folge der veränderten KfW-Förderprogramme zulässig, sodass z.B. die Anforderungen an KfW 40 realisierbar werden. Es steigen damit die Anforderungen an die thermische Hülle der Gebäude, sodass bis zu 15 Zentimeter mehr Dämmung an den Gebäudeseiten erforderlich werden könnten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt zudem die Klarstellung, dass die im Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der überbaubaren Flächen durch eine begrenzte Auswahl sowie eingeschränkten Umfang untergeordneter Bauteile und baulicher Anlagen - Vordächer, Erker/ Windfang - (und damit die Möglichkeit der Verringerung der Abstände zwischen zwei Bau fenstern) an den Bereichen, an denen eine abweichende Abstandsflächentiefe im WA2 festgelegt ist ausgeschlossen ist.</p> <p><b>Zu den Themen Dichte, Gebäudehöhen und Abstände zur Bestandsbebauung:</b>            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 Bauungsstruktur. 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</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>und teilen mit, dass mit dieser Planung ein wichtiger Beitrag für die regionale Wohnraumversorgung in integrierter Lage geleistet wird. Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes reagieren auf den angrenzenden Bestand. An den Rändern des Plangebietes sind Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen (teilweise mit „Nichtvollgeschoss“/ Staffelgeschoss) platziert. Zwei höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (mit V+ und VII) sind als Dominante gesetzt; zum einen als Pendant zu dem Hochpunkt in der Römerstraße 2 und zum anderen am Quartiers-Park als Turm auf dem nördlichen Gebäuderiegel des geplanten Seniorenzentrums (WA3).</p> <p>Fast überall bleibt damit die maximal zulässige Gebäudehöhe unter den Gebäudefirsthöhen des Bestandes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist nur dort höher, wo durch räumliche Distanz eine Verträglichkeit gegeben ist. Hier liegen i.d.R. aber über 15-20 m Abstand und mehr (bspw. 35 m zum Baufenster in WA3) vor. Ausschließlich in drei überbaubaren Flächen, jeweils an den „Ecken“ des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Osten, sind höhere Gebäude möglich als der in ca. 10 m und 12 m Entfernung gelegene Bestand.</p> <p>Die tatsächlich baulich zu realisierende Gebäudehöhe hat darüber hinaus die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht einzuhalten.</p> <p><b>Zu den Themen Wirtschaftlichkeit und Infrastrukturfolgekosten:</b></p> <p>Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger wird in der kommunalen Infrastruktur entsprechend frühzeitig berücksichtigt. Bereits in 2019 wurden bspw. Bedarfsermittlungen/ Hochrechnungen zu KiTa-Plätzen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgen durch die Neuansiedlung auch die Sicherung und dauerhafte Auslastung der bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen. Befürchtete negative Auswirkungen – wie vorgetragen bspw. hinsichtlich der erfolgenden Verkehrszunahme – haben sich durch die gutachterlichen Untersuchungen nicht bestätigt; weder auf Verkehr und Lärm noch hinsichtlich Artenschutz und Klima</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		werden Verbotstatbestände, Ausschlusskriterien oder erhebliche Betroffenheiten ausgemacht. Weitere wirtschaftliche Belange (Profit, Verkaufserlös des Grundstückes durch Verkauf an einen Investor) sind keine abwägungsrelevanten Belange im Zuge der Bauleitplanung.	
21	<p><b>Bürger 21</b></p> <p><b>AV zum Gespräch vom: 12.10.2021</b>  <b>Gesprächsnotiz / Aktennotiz vom 12.10.21</b>  <b>(Herrn Haas zur Kenntnisnahme)</b></p> <p>Bürger ... und Bürger ... informieren sich über die Zielsetzung, Planung, Zeitrahmen, Realisation des Bebauungsgebiets „Am Schrankenbuckel“. Ich informiere Sie darüber, dass ich mich über die Zielsetzung nicht äußern kann, auch zu der Planung und der Realisation kann ich keine Auskünfte geben. Die Gemeindeverwaltung ist nur begrenzt zuständig, vor allem ist die Arbeitsgemeinschaft Schrankenbuckel für die Umsetzung des Projekts verantwortlich. MW Regioplan ist der Bebauungsplanersteller. Bezüglich ihrer Fragen bat ich Sie darum, sich an Frau Kosel zu wenden, um einen Termin im Rahmen der Bürgersprechstunde beim Bürgermeister zu vereinbaren bzw. den zuständigen Ortsbaumeister Herrn Haas zu fragen. Sie fragten nach, bis zu welchem Datum Sie Widerspruch erheben können. Ich gab Auskunft, dass am 20.10.2021 das Ende der Offenlage ist. Sie weisen mich darauf hin, dass auf der Webpage der Gemeindeverwaltung etwas Anderes zu entnehmen sei. Dort sei zu entnehmen, dass die Offenlage bis zum 25.10.21 ist.</p> <p>Für die Richtigkeit</p> <p>Carolyn Hotter</p>	<p><b>Der Aktenvermerk des Gesprächstermins wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die Stellungnahme zu <b>Bürger 8 (= Bürger 21)</b> wird verwiesen. Es wurden keine weiteren Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgetragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
22	<p><b>Bürger 22</b></p> <p><b>Aktennotiz Gesprächsnotiz Telefonat 16.08.2021</b></p> <p>Bürger ... wollte sich im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ darüber informieren, wie hoch die Gebäudehöhen in der Quartiersbebauung WA 2 und WA 3 sind. Darüber hinaus erfragte er eine Kopie des Bebauungsplanentwurfs. Seiner Meinung nach sind die Gebäudehöhen zu hoch und er werde Beschwerde einlegen. Bürger ... besitzt eine Wohnung in der <b>Brahmsstraße</b> ..., Flst.-Nr. ...</p> <p>Für die Richtigkeit Carolyn Hotter</p>	<p><b>Der Aktenvermerk des Gesprächstermins wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Gebäudehöhen werden als zu hoch empfunden. Darüber hinaus wurden keine konkreten Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgetragen. Auf die zur Offenlage eingegangene Stellungnahme zu <b>Bürger 7 (dessen Unterschriftenliste durch Bürger 22 mit gezeichnet wurde)</b> wird verwiesen. Das Thema Gebäudehöhe wird dort (u.a.) behandelt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b> Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
23	<p><b>Bürger 23</b></p> <p><b>Gesprächsnotiz/Aktennotiz vom 17.08.2021</b></p> <p>Bürger... wollte sich im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ darüber informieren, was der Unterschied zwischen der jetzigen Planung und der Planung nach Abschluss des vierten runden Tisches zum Stand 06/2020 ist, welches Grundlage des klimaökologischen Gutachtens ist. Ich erklärte ihm, was sich zum jetzigen Stand geändert hat, insbesondere die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Seiner Meinung nach ist die jetzige Bebauungsplanung genauso wie bei der Planung nach dem Abschluss des vierten runden Tisches. Er äußerte Bedenken, dass die Wärme nach der Umplanung weiterhin gut abgeleitet werden würde. Durch die Unterkellerung durch die Tiefgarage würde die Luftschneise verbaut werden. Es wurde ein Mindestabstand von 6,50 m festgelegt, sowie wurde die Einfahrt zur Tiefgarage in der Römerstraße von einer auf zwei Tiefgaragen vergrößert. Auch wurde das Seniorenzentrum leicht angepasst. Er fragte nach, wie groß die Tiefgarage ist. Ich erklärte ihm, dass sie zum jetzigen Stand</p>	<p><b>Der Aktenvermerk des Gesprächstermins wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf die/seine zur Offenlage eingegangene Stellungnahme (= <b>Bürger 1</b>) wird verwiesen.</p> <p>Die Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsanpassung städtebaulicher Entwurf Abschluss Runder Tisch 2020 - Städtebaulicher Entwurf 2021 (Grundlage Bebauungsplanentwurf)</li> <li>- Artenschutz</li> <li>- Klimaökologie</li> <li>- Mindestabstände</li> <li>- Tiefgaragenzufahrten</li> <li>- Seniorenzentrum</li> <li>- Begrünung</li> </ul> <p>wurden erläutert. Anregungen zu einzelnen Themen wurden in seiner Stellungnahme vom 18.10.2021 vorgetragen und gem.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b> Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>nicht genau ausgelegt ist. Es gibt drei Tiefgaragen mit zwei Ein- und Ausfahrten. Er fragte nach, ob das Gebiet komplett verkehrsberuhigt ist. Bürger ... informierte sich zudem umfassend über die Bepflanzung auf dem Gebiet, insbesondere in den Bereichen M 4 und M 5 (Hecken, Sträucher und Bäume). Außerdem fragte Bürger... nach, ob die NABU schon das Einvernehmen zum Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ gegeben habe. Ich erklärte ihm, dass es noch keinen Umweltbericht gibt, aber die untere Umweltbehörde den artenschutzrechtlichen Maßnahmen zugestimmt habe. Ich informierte ihn abschließend darüber, dass es terminlich zu vereinbarende Sprechstunden beim Bürgermeister gibt.</p> <p>Für die Richtigkeit                      Caroly Hotter</p>	<p>Synopse (=siehe städtebauliche Stellungnahme, Bürger 1) behandelt.</p>	
24	<p><b>Bürger 24</b></p> <p><b>Aktennotiz/ Gesprächsnotiz Telefonat Bürger 24 19.08.2021</b></p> <p>Bürger ... erkundigte sich, ob noch weitere Bebauungsplanänderungen bevorstehen. Er fragte, wann der Bebauungsplan beschlossen werden würde. Ich erwiderte, dass nur die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans in Folge u.a. der artenschutzrechtlichen Maßnahmen beschlossen worden sei. Hierzu sei die Öffentliche Bekanntmachung (lt. Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.08.2021 unter dem Titel „Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ der Gemeinde Brühl gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB“) bis zum 07.09.2021 beschlossen worden und Bürger können sich bis zu diesem Datum schriftlich äußern. Für weitere Auskünfte z.B. wann der Bebauungsplan in dieser Form beschlossen werden würde, müsse er sich an Herrn Haas wenden.</p>	<p><b>Der Aktenvermerk des Gesprächstermins wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Fragen und Auskünfte beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erneuerung / Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Zudem wurden keine inhaltlichen Anregungen vorgetragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b></p> <p>Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Für die Richtigkeit Carolyn Hotter		
25	<p><b>Bürger 25</b></p> <p><b>Gesprächsnotiz vom 27.09.21 um 11.30 Uhr                      Offenlage des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“</b></p> <p>Die Bürger ... informieren sich über den Zeitrahmen, die Höhe der Verkaufspreise der Immobilien und fragen, ob sie die E-Mailadresse für interessierte Bürger, eingerichtet durch die „Arbeitsgemeinschaft Schrankenbuckel“ haben können, welche ich Ihnen sofort aushändige.</p> <p>Für die Richtigkeit                      Carolyn Hotter</p>	<p><b>Der Aktenvermerk des Gesprächstermins wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Fragen und Auskünfte beziehen sich auf Themen die nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden (Zeitliche Realisierung, Immobilienpreise, Kontakt zum Vorhabenträger/Entwickler).</p> <p>Es wurden keine inhaltlichen Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>
26	<p><b>Bürger 26</b></p> <p><b>Gesprächsnotiz / Aktennotiz vom 23.09.21 um 10.00 Uhr</b></p> <p>Offenlage des Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“, ich informiere Bürger ... darüber, dass das Neubaugebiet durch Gesetze und zeitliche Vorgaben gestaltet wird, wie z.B. den Verfahrensschritten, der Vorgaben seitens der Arbeitsgemeinschaft Schrankenbuckel, den Sitzungsterminen. Sie fragen mich nach der E-Mail-Adresse für interessierte Bürger. Ich überreiche sie gerne. Außerdem erkundigen Sie sich darüber, ob das Bebauungsgebiet für junge Familien sei. Ich antworte, dass ich darüber keine Auskunft geben kann und verweise Sie an die Protokolle über die Gemeinderatssitzungen, die im Internet zu finden sind sowie an Herrn Haas, den Ortsbaumeister weiter. Sie erkundigen sich, nach der Möglichkeit mit dem</p>	<p><b>Der Aktenvermerk des Gesprächstermins wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Fragen und Auskünfte beziehen sich - mit Ausnahme derer über Verfahrensschritte der Baurechtschaffung und dem Planungsziel der Gemeinde, Wohnraum mit einem Angebotsmix für unterschiedliche Nutzergruppen (junge Familien, Mehrgenerationenwohnen, Altenwohnen etc.) sowie unterschiedlichen Haustypen zu schaffen - auf Themen die nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden (Zeitliche Realisierung, Kontakt zum Vorhabenträger/Entwickler, zur Verwaltung/ Bürgermeister, zu weiteren Informationsquellen).</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf wurden keine inhaltlichen Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</b>                      Es bleibt weiterhin bei dem bisherigen Plankonzept. Eine Abänderung wird nicht vorgenommen.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	Bürgermeister darüber zu sprechen. Ich verweise Sie an Frau Kosel. Der Verkauf findet in Erbpacht statt.  Für die Richtigkeit Carolyn Hotter		

Aufgestellt:

MVV Regioplan

ppa. Jacqueline Schnurpfeil  
25.04.2022

Für die Gemeinde Brühl

zu 1 Bürger 1 | Schwetzingener Zeitung (13. Oktober 2021)

**Schrankenbuckel:** Offener Brief zum Bebauungsplan für das derzeitige FVB-Areal verschickt / Bürgerinitiative kritisiert die fehlende Einbindung von zahlreichen Beschlüssen des Runden Tisches

# BI sieht Räte nicht richtig und umfassend informiert

Von Ralf Strauch

Brühl. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung im Juli mehrheitlich dem in der Öffentlichkeit umstrittenen Bebauungsplan für das geplante Wohnquartier auf dem heutigen Sportareal des Fußballvereins grundsätzlich zugestimmt und dessen Offenlegung beschlossen. Wenn im nächsten Jahr der Verein sein bisheriges Domizil am Schrankenbuckel nach über sechs Jahrzehnten in Richtung Sportpark-Süd verlassen wird, soll ein Investor das Gelände erschließen und dort die Wohnhäuser errichten. Gegen die Größe der Bebauung hat sich eine Bürgerinitiative (BI) gebildet. Deren Sprecher Rüdiger Lorbeer wollte in der Ratsitzung im Anfrageteil Stellung dazu nehmen – doch da dies die Sitzungsordnung nicht vorsieht, wurden seine Ausführungen nach kurzer Zeit durch Bürgermeister Dr. Ralf Göck unterbrochen (wir berichteten).

„Daher bitten wir Sie mit diesem Offenen Brief, sich noch einmal intensiv mit dem Bebauungsplanentwurf, dessen rechtlich unumstößlichen Folgen und unseren Einwänden zu beschäftigen, bevor Sie dem Bebauungsplan in der vorliegenden Ausgestaltung zustimmen“, erklärt Lorbeer in einem Schreiben an die Ratsmitglieder, der unserer Zeitung vorliegt. „Bevor wir zu den Details unserer Einwände kommen, möchten wir festhalten, dass sich die Brühler Bürger an der Stelle des heutigen Sportareals eine ganz andere oder zumindest deutlich aufgelockerte Bebauung gewünscht haben“, stellt die BI ihre Einschätzung der öffentlichen Meinung vor. „getrieben durch die Argumentation, dass der geplante Ertrag aus diesem Projekt anderen Ortes bereits ausgegeben sei, konnte

keine Bereitschaft im Gemeinderat erwirkt werden, sich mit anderen Konzepten zu beschäftigen – und das, obwohl auch damit der gleiche Profit erwirtschaftet werden könnte“.

Durch das Format des Runden Tisches sei den Teilnehmern lediglich ermöglicht worden, das bestehende Konzept nachzubessern. „Damit war von vornherein klar, dass das Ergebnis des Runden Tisches bestenfalls Schlimmeres verhindern und nicht eine Lösung im Sinne unserer Bürger sein würde“, kritisieren Herbert Seitz und Rüdiger Lorbeer namens der BI. Wenn den Ratsmitgliedern nicht gelinge, die Entscheidungen des Runden Tisches vollumfänglich umzusetzen, „ließe das die Bürger [...] an ihrer Glaubwürdigkeit zweifeln“.

## Konsequenzen vorenthalten

Zugleich wird von der BI gesagt, dass die Protokolle der letzten Sitzung nicht den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen entsprächen. „Obwohl der Geschäftsführer der MVV Regioplan, Alexander Kuhn, bei den Sitzungen anwesend war und er als Planverfasser die vorgenommenen Abweichungen gegenüber den getroffenen Vereinbarungen kennt, wurden die eingearbeiteten Änderungen [Anmerkung der Red.: in der Ratsitzung] nicht erläutert. In aus den vorgenommenen Änderungen resultierenden Konsequenzen, auch im schriftlichen Teil des Planes, wurden ihnen vorenthalten.“

Am Runden Tisch habe man die Abstände der Gebäude zueinander – zwischen fünfgeschossigen Gebäuden 5,4 Meter – angemahnt und man habe sich auf mindestens 7,5 Meter geeinigt, bilanziert die BI. Im Bebauungsplanentwurf sei der Abstand allerdings teilweise auf 6,5 Meter reduziert. Drüber hinaus erlaube das Bau-



Im nächsten Jahr soll der FVB sein angestammtes Areal mit dem Alfred-Körber-Stadion verlassen. Danach soll dort ein neues Wohnquartier entstehen, dessen Bebauungsplan derzeit öffentlich ausgelegt ist.

ARCHIVBILD STRAUCH

recht Überschreitungen der Baufluchtlinien, sodass laut BI „sich der Abstand der Gebäude planungsrechtlich jetzt auf 4,5 Meter [...] reduzieren lässt“. Die zusätzliche Überbaumöglichkeit, insbesondere an den Giebeln, sei völlig unnötig und könne bei Verabschiedung des vorliegenden Bebauungsplanes dem Bauherren nicht mehr untersagt werden. Deshalb möchte die BI, dass die Räte auf die Mindestabstände von 7,5 Metern ohne die Möglichkeit der Unterschreitung bestehen.

In Bezug auf die Gebäudehöhen verweisen die BI-Sprecher darauf, dass ursprünglich kein Gebäude höher sein sollte, als die benachbarten, bereits bestehenden Häuser. Das „Gelenkgebäude“ gegenüber der Lortzingstraße überrage die Nachbarschaft bezogen auf die Firsthöhe um bis zu drei Meter, bei der Traufhöhe

sogar sieben Meter. „Damit werden die von Ihnen selbst gesteckten Rahmenbedingungen weit überschritten“, sagt die BI.

Die Argumente der Bauträger, weshalb diese Überschreitungen etwa für einen Platzcharakter sinnvoll seien, bezeichnen Seitz und Lorbeer als „Blendgranaten“. Als Negativbeispiel zu dieser Argumentation nennt die BI den Lindenplatz. „Wäre hier nicht auch eine etwas niedrigere Bauweise die gelungenere gewesen?“ Jetzt seien die Wohnungen dort schattig und dunkel gelegen. Für das Areal am Schrankenbuckel machte die BI den Vorschlag, das Mehrfamilienhaus gänzlich entfallen zu lassen und die Reihenhauszeile um drei Häuser fortzusetzen. „Dies wurde von einem der Architekten als architektonisch nicht machbar abgelehnt.“ Dabei sei im Siegerentwurf des

Architektenwettbewerbs dieses Gebäudes ursprünglich überhaupt nicht enthalten gewesen. Nun appelliert die BI, dieses Gelenkgebäude um mindestens ein Geschoss zu reduzieren. Auch beim Baufluchtlinie zur Lortzingstraße 19, das bis auf 3,7 Meter an die Grundstücksgrenze gerückt sei, stellt die BI fest, dass „dies so nie vorgegeben war“.

## Seniorenzentrum zu wichtig

„Das Seniorenzentrum ist nach wie vor mit 50 Metern Kantenlänge, fünf beziehungsweise sieben Geschossen im Turm zu massiv“, lautet der nächste Kritikpunkt. Es füge sich nicht in die umgebende Bebauung ein und wirke klimatisch auf das Areal „auch ganz sicher nicht positiv ein“. Der eindeutige Tenor des Runden Tisches sei gewesen, das Gebäude zu verkleinern und abzutreten.

„Die gemachten kosmetischen Änderungen mit einem Dachgarten gehen hier bei Weitem nicht weit genug“, kritisiert die BI. Die Planer hätten sogar neben dem siebengeschossigen Turm ein weiteres Geschoss aufgesetzt. „Wir erinnern, dass nahezu alle zum Runden Tisch eingeladenen Anwohner sowie die Vertreter von CDU, Grüner Liste und Freien Wählern in der Schlussbetrachtung hier eine Reduzierung durchsetzen wollten“, meint die BI.

## Wirtschaftlich tragbar

So appellieren die BI-Sprecher, „auch hier unsere Bitte an Sie, Ihre am Runden Tisch gemachten Zusagen durchzusetzen: „Bitte bestehen Sie auf die Reduzierung der Geschossanzahl auf drei Geschosse im Korpus und fünf im Turm – bitte lassen Sie sich auch hier nicht von angeblich unwirtschaftlichen Betreibermodellen täuschen. Auch hier ist Ihr gesunder Menschenverstand ein guter Berater.“ Die Konzepte funktionierten auch in wesentlich kleinerem Maßstab wirtschaftlich, wie am Runden Tisch durch den Betreiber bestätigt worden sei.

Die am Runden Tisch beschlossenen Sachverhalte würden „dem absolut erwartbaren Mindestmaß entsprechen, um noch Schlimmeres zu verhindern – auch dann, wenn die einzelnen Gebäude architektonisch noch so ansprechend gestaltet würden, entstehe an dieser Stelle „das in Brühl am dichtesten besiedelte Gebiet“. Jede Änderung an den Zusagen bewirke noch mehr Quadratmeter Wohnraum, noch mehr Wohnheiten und damit noch mehr Menschen in diesem Bereich, noch mehr Folgekosten für den Ausbau der Brühler Infrastruktur und noch mehr Verkehr.

Die im Artikel benannten Einwendungen der BI werden wie folgt behandelt.

- **Allgemeine Aussagen gegen die Größe der Bebauung und den Wunsch nach einer ganz anderen, oder zumindest aufgelockerteren Bebauung**  
→ 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.
- **Zwingender Ertrag, Profit durch den Grundstücksverkauf**  
→ Der Verkaufserlös des ehemaligen Sportstadions ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung des Bebauungsplanes nicht von Relevanz.
- **Mangelnde Auseinandersetzung mit anderen Bau-Konzeptionen**
- **Beteiligungsformat Runder Tisch ermöglichte nur das Nachbessern**
- **die Ergebnisse des Runden Tisches seien nicht umgesetzt**
- **Anpassungen der Planung wurden in der Ratssitzung vorenthalten**
- **Mindestabstände von 7,5m werden nicht eingehalten (B-Plan weist 6,5m aus), zudem sind Überschreitungen möglich, welche Abstände von 4,5m ermöglichen → Forderung Mindestabstände von 7,5m einhalten! Keine Unterschreitungen zulassen!**  
→ Ein Blick in die Planungshistorie:  
Der Bebauungsplanentwurf setzt die Ziele der über viele Jahre hinweg entwickelten städtebaulichen Konzeption um. Diese Ziele wurden bereits 2017 in der Auslobung des in ein Auswahlverfahren eingebetteten Realisierungswettbewerb definiert. Die Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf wurden zuvor zusammen mit dem Gemeinderat (2016 und 2017) erarbeitet. Aber schon Anfang 2016 waren die Ziele an die Baurechtschaffung öffentlich erklärt. Verwiesen wird hierzu auf den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in dem es heißt: „Ziel der Planung stellt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 Baunutzungsverordnung dar. Arrondierend zur bestehenden Bebauung soll im Plangebiet eine Mischung aus Geschosswohnungsbau sowie Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen.“  
Mit verschiedenen Konzepten setzte sich der Gemeinderat dann während der 2. Stufe des Wettbewerbs ab April 2018 auseinander. Hier hatten 5 Bewerber Baukonzepte eingereicht. Nach intensiven Diskussionsrunden und mehreren Überarbeitungsphasen wurde mit dem Planungskonzept der ArGe Schrankenbuckel der Wettbewerbssieger im Frühjahr 2019 gefunden.  
Eine bis zu diesem Zeitpunkt intensivere Einbindung der Öffentlichkeit ist mit dem Wettbewerbsverfahren kaum vereinbar. Daher wurde im Anschluss des Wettbewerbs in einem 1-jährigen Beteiligungsformat „Runder Tisch“ zusammen mit allen Interessensvertretern an dem städtebaulichen Konzept weitergearbeitet. An einigen Stellen erfolgte hierbei eine Planüberarbeitung. Der im Sommer 2020 erarbeitete Planungsstand des städtebaulichen Entwurfes (=Abschluss Runder Tisch) wurde in der Politik vorgestellt. Anschließend musste dieser – bedingt durch den Wunsch aus dem Runden Tisch einen möglichst „scharfen“, möglichst eng auf den städtebaulichen Entwurf zugeschnittenen Bebauungsplan zu formulieren – durch eine entsprechende Planungstiefe der Objektplanung der Gebäude und Tiefgaragen auf Umsetzbarkeit überprüft werden. Es wurden daraufhin (weitere 1-jährige Planungsphase) ausschließlich kleine Anpassungen / Modifikationen am Entwurf vorgenommen. Der Gemeinderat wurde durch eine Gegenüberstellung / Überlagerung der beiden Städtebaulichen Entwürfe (Juli 2020 [Runder Tisch/ Vorstellung TA] und Juni 2021 [Grundlage des Bebauungsplanes]) in der Sitzung am 21.07.2021 in welchem der Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfes erfolgte über diese Anpassungen informiert. Es wurde klar, dass keine wesentlichen Anpassungen am städtebaulichen Entwurf vorgenommen wurden.

Zur Baurechtschaffung insbesondere wie hier, durch einen Angebotsbebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass die Grundlage der Baurechtschaffung nicht die Güte einer Objekt-/ Genehmigungsplanung eines Bauantrages hat. Im Bebauungsplan muss damit ein gewisser Planungsspielraum berücksichtigt werden, damit die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes möglich wird.

In der Überführung des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan wurde so den Gebäuden durch Festlegung der überbaubaren Flächen ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt. Sofern weitere „Verschiebungen“ der Baufenster stattgefunden haben, wurde immer an anderer Stelle die überbaubare Fläche reduziert. Durch die Integration dieses Planungsspielraumes (0,5 m Puffer um die Gebäudekubaturen des städtebaulichen Entwurfes) besteht zunächst theoretisch die Möglichkeit die besprochenen Mindestabstände zu unterschreiten. Um dies in der baulichen Umsetzung zu verhindern und die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes - neben dem Bauplanungsrecht zu sichern - wurden zusätzlich in einem Städtebaulichen Vertrag engere Anforderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und z.B. der Abstandsflächen, als sie im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind geregelt.

In diesem privatrechtlichen Vertrag sind die einzuhaltenden Mindestabstände der Gebäude von mindestens 7,50 m geregelt. Ausnahmen sind lediglich in Folge der zum Jahreswechsel veränderten KfW-Förderprogramme zulässig, sodass die Anforderungen an KfW 40 realisierbar werden. Es steigen damit die Anforderungen an die thermische Hülle der Gebäude, sodass bis zu 15 Zentimeter mehr Dämmung an den Gebäudeseiten erforderlich werden könnten.

Im Übrigen gilt eine Überschreitung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) für Vordächer um max. 1,0 m auf max. einem Drittel der Gebäudelänge; für Erker/ Windfang eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,0 m auf im WA 1 max. ein Drittel, im WA 2 und WA 3 auf max. ein Viertel der Gebäudelänge. Zudem muss die festgesetzte max. Grundfläche eingehalten werden. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt hier die Klarstellung, dass im WA2 eine Überschreitung durch die benannten, untergeordneten Bauteile oder bauliche Anlagen an den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig ist, an denen gem. Planzeichnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt sind. Sie ist auch nicht zulässig an den gem. Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen entlang des Geh-, Fahr- Leitungsrechtes 2 (G/F/LR 2). Damit sind Gebäudeabstände von 4,5m nicht einmal mehr über einen kurzen Gebäudeabschnitt durch die o.g. Bauteile und baulichen Anlagen möglich.

- **Zu den Themen Dichte, Gebäudehöhen und Abstände zur Bestandsbebauung sei angemerkt:**

→ 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.

Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes reagieren auf den angrenzenden Bestand. An den Rändern des Plangebietes sind Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen (teilweise mit „Nichtvollgeschoss“/ Staffelgeschoss) platziert. Zwei höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile (mit V+ und VII) sind als Dominante gesetzt; zum einen als Pendant zu dem Hochpunkt in der Römerstraße 2 und zum anderen am Quartiers-Park als Turm auf dem nördlichen Gebäuderiegel des geplanten Seniorenzentrums (WA3).

Fast überall bleibt damit die maximal zulässige Gebäudehöhe unter den Gebäudefirsthöhen des Bestandes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist nur dort höher, wo durch räumliche Distanz eine Verträglichkeit gegeben ist. Hier liegen i.d.R. aber über 15-20 m Abstand und mehr (bspw. 35 m zum Baufenster in WA3) vor. Ausschließlich in drei überbaubaren Flächen, jeweils an den „Ecken“ des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Osten, sind höhere Gebäude möglich als der in ca. 10 m und 12 m Entfernung gelegene Bestand. Hier greifen jedoch die anzusetzenden Rechtsvorgaben zur Abstandsflächenermittlung (§ 5 Abs 2 LBO Baden-Württemberg). Für Wohngebiete sind 0,4 der Höhe als Abstandstiefe anzusetzen. Solange insbesondere diese bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt werden, ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Nachbarschutz entsprechend Rechnung getragen

wurde. Zudem ist erneut darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen „Maximalwerte“ nicht ausgeschöpft werden müssen.

- **Zu den Themen Wirtschaftlichkeit und Infrastrukturfolgekosten sei angemerkt:**

Der durch die Neubebauung ermöglichte Zuzug neuer Mitbürger wird in der kommunalen Infrastruktur entsprechend frühzeitig berücksichtigt. Bereits in 2019 wurden bspw. Bedarfsermittlungen/ Hoch-rechnungen zu KiTa-Plätzen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgen durch die Neuansiedlung auch die Sicherung und dauerhafte Auslastung der bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen. Befürchtete negative Auswirkungen - wie vorgetragen bspw. hinsichtlich der erfolgenden Verkehrszunahme haben sich durch die gutachterlichen Untersuchungen nicht bestätigt; weder auf Verkehr und Lärm noch hinsichtlich Artenschutz und Klima werden Verbotstatbestände, Ausschlusskriterien oder erhebliche Betroffenheiten ausgemacht.

Weitere wirtschaftliche Belange (Profit, Verkaufserlös des Grundstückes durch Verkauf an einen Investor) sind keine abwägungsrelevanten Belange im Zuge der Bauleitplanung.

- **Gebäudehöhen: Forderung: Kein Gebäude soll höher sein als der angrenzende Bestand;**

oben bereits beschrieben

- **Gelenkgebäude zu Gebäude in Lortzingstraße weist Höhendifferenzen von 3 bzw. 7m auf.**

oben bereits beschrieben (u.a. räumliche Distanz)

- **Vorschlag: Entfall des Gelenkgebäudes, stattdessen Reihenhaus; im Siegerentwurf sei an der Stelle gar keine Gebäude gewesen**

- **Kompromissvorschlag / Forderung: Reduzierung Gelenkgebäude um 1 Geschoss**

Bereits der Siegerentwurf sah an dieser Stelle ein Gebäude vor. Die Architekten (Wettbewerbssieger) haben besonderen Wert auf eine Sonderbauform / markante Architektur gelegt, um den Raum zu fassen und dem Platz gebührend Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Auch in der letzten Veranstaltung des Runden Tisches hielten die Fachplaner an diesem Wettbewerbsgedanken fest.

Gebäudehöhe: entspricht den städtebaulichen Konzept. Zum Bestand liegt räumliche Distanz vor (mind. 30m, davon knapp 12m auf dem eigenen Grundstück) Das ist erheblich mehr als es durch Abstandsflächen erforderlich wäre (bei bis zu 15,75m wären ca. 6,3m Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen) wäre!

- **Vorwurf: Baufensters (nördlich Lortzingstraße 19) sei an Grundstücksgrenze (3,7m) verschoben worden**

(wie oben bereits beschrieben: Der Gemeinderat wurde durch eine Gegenüberstellung / Überlagerung der Städtebaulichen Entwürfe (Juli 2020 [Runder Tisch] und Juni 2021 [Grundlage des Bebauungsplanes]) in der Sitzung am 21.07.2021 über die Anpassungen informiert. Eine Versatz des besagten Baufeldes ist nicht erfolgt.

- **Seniorenzentrum zu wuchtig (V-Geschosse und VII-Turm), fügt sich nicht ein, klimatisch bedenklich; vorgenommenen Änderungen seien nur Kosmetik, Behauptung: ein weiteres Geschoss sei draufgesetzt worden; Stattdessen hätte im Runden Tisch Konsens darüber bestanden, eine Reduzierung durchzusetzen.**

Die Festsetzungen des WA3, dem geplanten Standort des Seniorenzentrums, entsprechen dem Städtebaulichen Entwurf und dem Planungsziel ein Seniorenzentrum mit ergänzenden Nutzungen (u.a. Raum für soziale Interaktion oder Vereinswesen in einem sog. Quartierstreff) zu realisieren. Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Fläche (Baufenster) und die maximal zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit herangezogen.

Die Gebäudehöhe des Seniorenzentrums wurde im Planungsprozess des Runden Tisches vielfach diskutiert. Der finale Entwurf – so wie er in den Bebauungsplan überführt wurde – zeichnet sich durch unterschiedliche Höhenniveaus aus. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des größten Gebäudeteils ermöglicht eine IV+-Geschossigkeit wobei das Staffelgeschoss/Nichtvollgeschoss bei max. 115,2 m ü NN liegt. Zur westlichen Seite gilt eine IV-Geschossigkeit (ohne die

Möglichkeit eines Staffelgeschosses; 112,7 m ü NN). Ausschließlich im Norden, am Quartierspark wird ein Hochpunkt mit VII-Geschossen (121,1 m ü NN) ermöglicht.

Das Seniorenzentrum stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen Sonderbaustein dar. Diese zeichnen sich durch besondere Funktionen aber auch durch entsprechend funktionale Abmessungen in der Örtlichkeit aus. Als weitere Sonderbauten mit vergleichbaren Abmessungen sind die Schule (ca. 50m Länge) sowie der Schwimm- und Sporthallenkomplex (47 x 90m) zu nennen. Die im Bebauungsplan ermöglichte Kubatur des Seniorenzentrums (WA3) nimmt somit die nahegelegene Bestandssituation auf. Der ermöglichte Hochpunkt in der nordöstlichen Teilfläche des WA3 bildet das Pendant zur Wohnbebauung in der Römerstraße 2 (ebenfalls Hochpunkt).

Hinsichtlich klimatischer Bedenken wird auf die Ergebnisse des klimaökologischen Gutachtens vom September 2020 (Ökoplana Mannheim) verwiesen. Hierin wird das Planungskonzept hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse (Windfeld, bioklimatische/thermische Umgebungsbedingungen) untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, „dass die geplante Bebauung „Wohnen Am Schrankenbuckel“ gegenüber dem Ist-Zustand zwar zu einem deutlichen Rückgang der mittleren Windgeschwindigkeit führt, durch die Berücksichtigung eines feingliedrigen Netzes an Erschließungswegen und Gebäudeabstandsflächen allerdings ausreichend ventiliert bleibt. (...) Es stellt sich insgesamt ein ortstypisches Belüftungsniveau 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 (...).

Durch die Planungsanpassungen (zwischen 2020 und 2021) sind keine erheblichen klimaökologischen Einschränkungen zu erwarten, die eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich machen.

- **Seniorenzentrum: Wirtschaftlichkeit sei auch mit geringerem Bauvolumen gegeben**  
oben bereits beschrieben
- **Seniorenzentrum: Reduzierung auf III-Geschosse / V im Turm**  
Gebäudehöhe (IV - IV+ - VII): entspricht den städtebaulichen Konzept. Weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen. Nutzungsbausteine sollen untergebracht werden.
- **Plangebiet wäre Brühls dicht besiedeltes Gebiet; Mehr Wohnraum führe zu mehr Menschen, mehr Folgekosten (Infrastruktur), mehr Verkehr**  
oben bereits beschrieben