

STADT PULHEIM

Stadtteil Brauweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 **„Abtei-Quartier“**

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 16. November 2018

Vorhabenträger:

Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG
Else- Lang- Straße 1
50858 Köln

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Christoph Johncke (Stadtplaner AKNW)

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
3. Bebauungsplanverfahren	3
4. Planungsrechtliche Situation	3
5. Bestandssituation.....	4
6. Vorbetrachtungen	4
7. Städtebauliches Konzept	4
8. Beabsichtigte Festsetzungen	5
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	6

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Pulheimer Stadtteils Brauweiler. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung an der Kaiser- Otto- Straße/Ehrenfriedstraße,
- im Osten durch die Ehrenfriedstraße selbst,
- im Süden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Bernhardstraße und
- im Westen durch die Straße Rosenhügel.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Abteipassage stellt zusammen mit der benachbarten Wohn- und Geschäftsbebauung der 1980er-Jahre einen wichtigen funktionalen Baustein des Brauweiler Ortszentrums dar. Ergänzend zu den kleinteiligeren Grundstücksnutzungen entlang der historischen Straßenräume ermöglichten die tiefen Baukomplexe die Schaffung benötigter Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Während der Baukomplex entlang der Kaiser- Otto- Straße weiterhin einen guten Branchenmix und vollständige Belegung aufweist, zeichnet sich bei der Abteipassage seit Langem ein deutlicher „Trading Down- Effekt“ ab, verbunden mit einem langjährigen und zunehmenden Leerstand.

Die Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG aus Köln plant als Vorhabenträger den Neubau des neuen „Abtei-Quartiers“ in Brauweiler.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Baulichkeiten der Abteipassage abzurechen und einen Neubau zu errichten. Darin soll im Erdgeschoss voraussichtlich ein REWE- Markt und ergänzend weitere kleinere Ladenflächen untergebracht werden. In zwei Tiefgeschossen wird angestrebt, eine großzügige Tiefgarage mit ca. 220 Stellplätze zu bauen, die dem Stellplatznachweis für die geplanten Handels- und Wohnflächen dienen, aber auch als allgemeines Parkplatzangebot für den Ortskern (in Ersatz der ursprünglich geplanten öffentlichen Parkebene unter dem Guidelplatz). Außerhalb des Vorhabengebietes soll nach Vorabstimmungen z.B. ein Drogerie- Markt in die Räumlichkeiten des heutigen REWE- Marktes einziehen, so dass dort keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Über der EG- Zone sind Wohnungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Geländes ist weiterer Wohnungsbau geplant.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsicht ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltbericht notwendig. Das bestehende Planungsrecht ist unabhängig von der beabsichtigten Planung nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die festgesetzte Gebietskategorie Kerngebiet entspricht dabei nicht dem zulässigen Planrecht nach aktueller Rechtsprechung. Außerdem entspricht das der Bestandsplanung zugrunde liegende Erschließungskonzept mit Durchbindung von der Ehrenfriedstraße an den Rosenhügel und der dort weitgehenden Bestandsplanung nicht mehr heutigen Ansprüchen an die Bauleitplanung.

Parallel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 wird daher der Bebauungsplan Nr. 119B erarbeitet, um städtebaulich sinnvolle Übergänge untereinander herzustellen.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Planungsausschuss der Stadt Pulheim hat am 19.09.2018 die Verwaltung mit der Fortführung der inhaltlichen Vorabstimmungen mit dem Vorhabenträger zwecks Vorbereitung eines formellen Einleitungsbeschlusses beauftragt.

Die vorliegenden Unterlagen sollen auch als Grundlage für den Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Pulheim über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dienen.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher berücksichtigt.

Die 10. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein- Erft- Kreises sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pulheim stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Das Vorhaben ist im Hinblick auf die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Baugebietes, welches einem Kerngebiet (MK) nahekommt, aus dem FNP entwickelt.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim stellt die bestehende Versorgungssituation im Stadtteil Brauweiler dar. Neben zwei Discounter-Märkten im nördlichen Bereich des Stadtteils konzentriert sich die übrige Einzelhandelsversorgung überwiegend im Bereich der Ehrenfriedstraße sowie der Bernhardstraße. Im Abschnitt des Plangebietes ist mit dem bestehenden REWE- Markt das Zentrum der Einzelhandelsversorgung lokalisiert.

Im o.g. Konzept werden sowohl die bestehenden Mängel des REWE- Marktes (insb. rückwärtiger Eingang) als auch der Abteipassage (v.a. kleine Ladeneinheiten, hohe Leerstandsquote, unübersichtliche Zufahrt, Trading- Down- Tendenzen) benannt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet auch die sog. Pulheimer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimente.

Für das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die An- bzw. Umsiedlung und Erweiterung des REWE- Marktes prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnung erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Pulheim und in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen. Zudem ist das Vorhaben mit den weiteren einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) vereinbar.

Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass das Vorhaben zum Erhalt und zur Stärkung des Nebenzentrums Brauweiler beiträgt.

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 33 mit diversen Änderungen vor. Darin ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Entlang der Ehrenfriedstraße sowie der Bernhardstraße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig. Daran schließt sich unmittelbar ein straßenabgewandter Bereich an, der eingeschossig bebaut werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in diesem Teilgebiet mit 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 bestimmt. Abseits der straßenbegleitenden Bebauung ist im Blockinnenbereich ebenfalls eine MK- Ausweisung vorgegeben. Hier wird die bauliche Dichte jedoch mit ein bis zwei Vollgeschossen, einer

GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer offenen Bauweise zurückgenommen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI) mit gleicher GRZ und GFZ jedoch in geschlossener Bauweise definiert. Der Bebauungsplan verfolgte das Ziel, den Blockinnenbereich von der Straße Rosenhügel aus öffentlich zu erschließen. Diese Absicht wird nicht weiterverfolgt.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit von der in den 1980er Jahren gebauten Abteipassage bestimmt. Teilweise stehen Flächen der Passage bereits seit längerer Zeit leer. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden alle Baulichkeiten abgebrochen.

Die Umgebung des Plangebietes wird entlang der Kaiser- Otto- Straße, der Ehrenfriedstraße und der Bernhardstraße durch eine mischgenutzte Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen und teilweise ausgebautem Dach bestimmt. In den Erdgeschosszonen haben sich dort überwiegend gewerbliche Nutzungen und entsprechende Dienstleistungen angesiedelt. Die Obergeschosse werden durch die Wohnnutzung bestimmt. Im Bereich der Straße Rosenhügel überwiegen Wohngebäude.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Achse Ehrenfriedstraße (K25)/ Mathildenstraße (K5) sowie über die Bernhardstraße (K25). Im Bereich der Kreuzung der beiden Straßen ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes beabsichtigt.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt („Brauweiler Kirche“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 150 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Dort verkehren die Buslinien 949, 961, 962, 967 und 980. Unter Berücksichtigung aller Linien mit ihren jeweiligen Taktfolgen ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien der technischen Infrastruktur wird bei den Versorgungsträgern im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt.

6. Vorbetrachtungen

Es wurden für die Sitzung des Planungsausschusses am 19.09.18 zwei Varianten mit zwei Untervarianten erarbeitet. Diese wurden im weiteren Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung und Vorhabenträger zu einer in Kapitel 7 beschriebenen Vorzugslösung weiterentwickelt.

Die Varianten, die nur mit nachbarschaftlicher Zustimmung hätten umgesetzt werden können (insb. Umfahrung zwischen Bernhardstraße und Kaiser- Otto- Straße, Anlieferung über Kaiser- Otto- Straße), wurden verworfen und werden nicht weiterverfolgt. Außerdem sprach gegen diese Varianten die fehlende erreichbare Größenordnung für den vorgesehenen Vollversorger, eine geringere mögliche Anzahl an gewünschten, zusätzlichen Shops sowie topographische Gegebenheiten im rückwärtigen Anschlussbereich der Grundstücke.

7. Städtebauliches Konzept

Die nachfolgende Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Im weiteren Verfahren können sich geringfügige Anpassungen ergeben.

Es ist vorgesehen, entlang der Ehrenfriedstraße sowie der Bernhardstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Der

Baukörper soll durch Vor- und Rücksprünge sowohl in der Lage als auch in der Höhe so gegliedert werden, dass er sich in die bestehende städtebauliche Situation einfügt.

Für den rückwärtigen, westlichen Teil des Plangebietes wird zum „Rosenhügel“ hin ein Einzelbaukörper mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach geplant.

Im Erdgeschoss entlang der o.g. Hauptstraßen soll voraussichtlich ein REWE- Markt mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche entstehen. Ergänzend sollen auf ca. 300 qm Verkaufsfläche Shops inkl. Dienstleistungen, Bäckerei etc. untergebracht werden.

Der öffentliche Straßenraum wird durch das Neubauvorhaben erheblich gestärkt. Es entsteht eine Passantenfrequenz zwischen der Bernhardstraße und dem zentralen Bereich der Ehrenfriedstraße mit dem Guidelplatz. Die derzeitige Hinterhofsituation würde entfallen. Auch die Verkehre in der Kaiser- Otto- Straße würden deutlich reduziert. Die Entwicklung der vergrößerten und modernen Supermarktfäche sichert einerseits langfristig die hochwertige Versorgung der Ortsteile Brauweiler, Dansweiler und Freimersdorf im Sektor des Vollsortimentes, andererseits aber auch die Ankerfläche als benötigter Frequenzbringer für die weiteren Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und die Gastronomie in der Ortsmitte.

Im gesamten Plangebiet sind nach dem Stand der derzeitigen Planung ca. 75 Wohnungen vorgesehen.

Weite Teile des Plangebietes werden mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut (s.o.). Dort sind ca. 70 öffentliche Parkplätze, ca. 75 Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und ca. 75 Stellplätze für die Wohnnutzung vorgesehen. Für den Zugang zu den öffentlichen Parkplätzen soll eine von den Öffnungszeiten des Einzelhandels unabhängige Lösung erarbeitet werden.

Die Anlieferung sowohl des Marktes als auch aller Park- und Stellplätze erfolgt von der Ehrenfriedstraße/Bernhardstraße aus. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird aufgeteilt. Die Einfahrt erfolgt gebündelt mit der Anlieferung des Marktes im Süden. Die Ausfahrt wird im Norden des Baukörpers angeordnet.

Durch diese Aufteilung der Zu- und Ausfahrt entsteht eine durchgängige Ladenzone mit bestmöglichen Präsentationsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Die Eingänge der geplanten Handelsflächen (auch der veränderten bisherige REWE- Fläche) öffnen sich wieder zur traditionellen Lauflage an der Ehrenfriedstraße und der Bernhardstraße.

8. Beabsichtigte Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen sind beabsichtigt und werden bis zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter ausdifferenziert.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein vorhabenbezogenes Baugebiet mit einer Positivliste bzgl. der zulässigen Nutzungen und Mindestanzahl der erforderlichen öffentlichen Parkplätze sowie privaten Stellplätze vorgesehen. Durch die Ausweisung eines mischgenutzten, vorhabenbezogenen Baugebietes erübrigt sich auch die Änderung des FNP, der gemischte Bauflächen darstellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen für einzelne Bauteile fixiert.

Die Bauweise wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes differenziert mit einer geschlossenen Bauweise zur Ehrenfriedstraße/Bernhardstraße und einer offenen Bauweise im Bereich des Mehrfamilienhauses, das sich zum Rosenhügel orientiert, festgesetzt.

Die geplanten Gebäude werden mittels Baugrenzen umfahren, die sich am städtebaulichen Entwurf orientieren und noch gewisse Anpassungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens (insb. Statik, Brand- und Wärmeschutz- Nachweis) ermöglichen.

Als grünordnerische Festsetzungen werden eine extensive Begrünung der Flachdächer sowie eine Begrünung der übrigen Tiefgaragendecken vorgegeben.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan standortbezogen festgelegt.

Als örtliche Bauvorschrift wird die Dachgestaltung (Form und Farbe) festgesetzt. Außerdem soll die Gestaltung der Fassaden im Hinblick auf eine an die Örtlichkeit angepasste Materialität geregelt werden. Dies soll mit Backstein erreicht werden. Aus gestalterischen Gründen wird zudem die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine erste Einschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange enthält das nachfolgende Kapitel. Diese werden -ergänzt durch entsprechende Gutachten- bis zur Offenlage des Bebauungsplanes in einem Umweltbericht fortgeführt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (FFH- Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes klären, inwiefern im Plangebiet Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auftreten können. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass die fünf Platanen, die aufgrund der Planung entfallen, keine Baumhöhlen oder Nester aufweisen. Die Keller und Dachböden des Bestandsgebäudes verfügen über keine Einschluflmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. An den Außenfassaden wurden hingegen Einschlufl- bzw. Hangmöglichkeiten für Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermaus) entdeckt. Durch den Abriss der Gebäude fallen diese potentiellen Sommerquartiere weg. Durch das Installieren von zehn Fledermauskästen kann dies jedoch ausgeglichen werden. Zusätzlich sind zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von planungsrelevanten Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, der Abriss der Gebäude und die Baufeldräumung (Entnahme der Platanen) abweichend vom § 39 Abs. 5 BNatSchG von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Das Vorhaben verursacht den Verlust von fünf nach der Baumschutzsatzung geschützten Platanen. Die Bedeutung des Plangebietes als Pflanzstandort und für die biologische Vielfalt ist jedoch laut dem Gutachten marginal.

Wenngleich die Eingriffsregelung im Rahmen der Verfahrensgestaltung Anwendung findet, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft auslöst, da das Plangebiet bereits heute weitestgehend versiegelt ist. Lediglich die im Plangebiet vorkommenden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen nach den Vorgaben der Satzung ausgeglichen werden.

Mensch

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden in einem entsprechenden Gutachten dargestellt. Dabei wird der Ausbau des Knotens der K5 mit der K25 als Kreisverkehrsplatz berücksichtigt. Eine erste gutachterliche Einschätzung auf Basis der derzeit vorliegenden

Daten hat bestätigt, dass eine Abwicklung der durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehre im bestehenden Straßennetz prinzipiell möglich ist.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insb. aus Richtung der o.g. klassifizierten Straßen betroffen. Im Rahmen eines Lärmgutachtens sind die notwendigen, passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) an den Gebäuden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu definieren. Absehbar ist, dass im Bereich der Fassaden, die sich zur Ehrenfriedstraße/ Bernhardstraße ausrichten, mit dem Lärmpegelbereich V bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 73 dB(A) zu rechnen ist.

Der Gewerbelärm spielt für das Plangebiet dahingehend eine Rolle, dass die Andienung des Grundstückes und technische Einrichtungen wie Be- und Entlüftung im Einwirkungsbereich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung ebenfalls gutachterlich untersucht werden müssen. Nach einer erster überschlägigen Betrachtung ist erkennbar, dass die Geräuschemissionen, verursacht durch die in die Tiefgarage einfahrenden Pkw und die Anlieferung am Südrand der geplanten Bebauung, sowohl für die bestehende (einem Mischgebiet entsprechende Bebauung) an der Bernhardstraße 52, 54 und folgende als auch für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet relevant sind und wahrscheinlich mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art gemindert werden müssen. Das gleiche gilt für den Bereich der Tiefgaragenausfahrt, die im nördlichen Bereich angeordnet werden soll.

Es kommt zu keiner Verschlechterung der Erholungsfunktion für den Menschen, da die derzeitige Parkplatznutzung im Vorhabengebiet jegliche Aufenthaltsqualität verhindert. Die Nutzungsmöglichkeit des begrünten Flachdaches des REWE- Marktes führt örtlich zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Es ist davon auszugehen, dass es während der Abrissphase zu Belästigungen (v.a. Lärm und Erschütterungen) kommt, die jedoch durch Maßnahmen abgemildert werden können.

Fläche

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und nahezu vollständig versiegelte Fläche. Damit wird dem allgemeinen Grundsatz, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitestgehend zu verzichten, gefolgt. Durch die Ausweisung einer Tiefgarage wird die Flächenausnutzung im Vorhabengebiet zudem optimiert.

Boden

Die Neuversiegelung von Boden und damit der einhergehende Verlust bzw. Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen ist marginal, da das Plangebiet weitestgehend versiegelt ist. Baubedingte Bodenveränderungen (Umlagerung, Verdichtung, Verunreinigung) sind aufgrund der bestehenden Bebauung ebenfalls nur gering.

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altstandorte vor. Im weiteren Planverfahren wird ein Baugrundgutachten erarbeitet.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzonen.

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser werden analog zu der heutigen Entwässerungssituation der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt. Dafür liegt im Bereich der Ehrenfriedstraße ein Kanal mit DN 1.000.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt aufgrund der Stichtagsregelung des Landeswassergesetzes nicht in Betracht. Die durch die Neuversiegelung einhergehende Einschränkung der Grundwasserneubildung ist nur marginal, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Der Verlust der fünf Platanen verursacht einen Verlust der Interzeptionswirkung, der zu einer Steigerung von Hochwasserspitzen führen kann. Die Interzeptionswirkung einer Platane ist jedoch vergleichsweise gering, so dass die geplante Dachbegrünung diesen Verlust ausgleichen kann.

Landschafts- und Ortsbild

Derzeit ist das Ortsbild im Plangebiet durch ein teilweise leerstehendes Einkaufszentrum in der Architektur der 1980er Jahre geprägt. Durch den Neubau wird es zu einer gestalterischen Aufwertung in diesem Bereich kommen.

Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an der unmittelbaren Umgebungsbebauung orientieren. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Errichtung von Werbeanlagen getroffen, die gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermeiden sollen.

Der Verlust des Baumbestandes wirkt sich nur unerheblich auf das künftige Ortsbild aus und wird durch die Dachbegrünung kompensiert.

Klima/ Energieeffizienz

Durch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad besteht eine deutliche Vorbelastung. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung, insbesondere durch den Verlust des Baumbestandes, werden durch die Anlage von Gründächern auf dem eingeschossigen Teil des Lebensmittelmarktes gemildert.

Die energetische Versorgung des Plangebietes wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes konzipiert.

Kultur- und Sachgüter

Der Verlust oder die Beeinträchtigung von Sachgütern durch Abriss der Bestandsbebauung betrifft im Wesentlichen wertgeminderte und nicht zeitgemäßen Altbestand ohne Denkmalschutzwert.

In unmittelbarer, nordöstlicher Umgebung des Vorhabengebietes liegt die Abtei Brauweiler mit ihrer durch die sog. Immunitätsmauer umgebende Parkanlage. Die Abtei Brauweiler wurde 1024 von Pfalzgraf Ezzo und seiner Gemahlin Mathilde (Tochter Kaiser Ottos II) gegründet. Dazu gehören als bedeutendste Zeugnisse ihrer Baugeschichte die romanische Abteikirche St. Nikolaus, der mittelalterliche Marienhof- Kreuzgang und das barocke Prälaturgebäude mit seinem Hof. In den Baulichkeiten ist heute insb. das LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland untergebracht.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen oder Kampfmitteln liegen derzeit nicht vor. Die entsprechenden Behörden werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 16.11.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Haase', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Stefan Haase