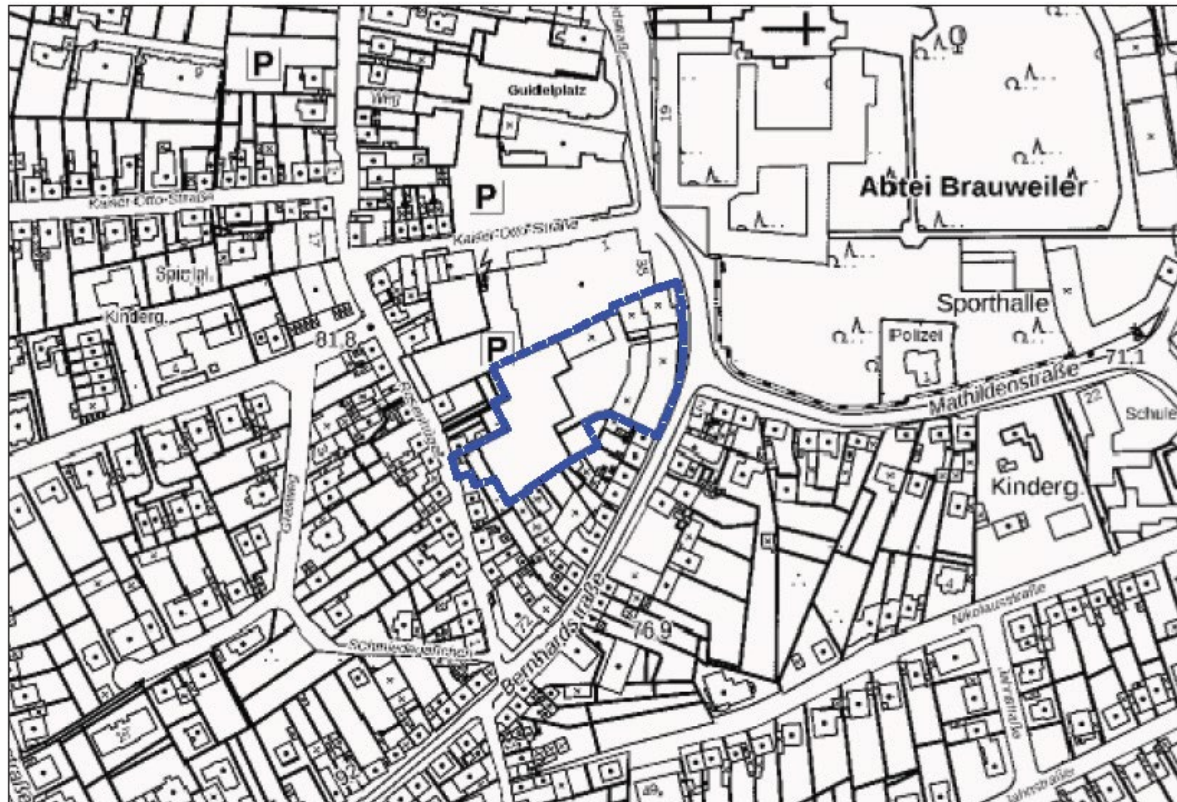


STADT PULHEIM Stadtteil Brauweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 „Abtei-Quartier“

Begründung zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 06. Mai 2024



Vorhabenträger:

Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG
Händelstraße 25 - 29
50674 Köln

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
3. Bebauungsplanverfahren	3
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Landschaftsplan.....	4
4.3 Flächennutzungsplan.....	4
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	4
4.5 Bebauungsplan.....	5
5. Bestandssituation.....	5
6. Städtebauliches Konzept	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4 Tiefgarage/ Garagengeschoss.....	9
7.5 Verkehrsfläche.....	10
7.6 Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche	10
7.7 Schallschutz	10
7.8 Dachbegrünung	11
8. Kennzeichnungen	11
9. Hinweise	12
10. Durchführungsvertrag	13
11. Auswirkungen der Planung	13
11.1 Verkehr.....	13
11.2 Artenschutz.....	14
11.3 Archäologie.....	14
11.4 Ver- und Entsorgung.....	14

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 Bernhard- und Ehrenfriedstraße,
- im Süden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Bernhardstraße und
- im Westen durch die Straße „Rosenhügel“.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entnommen werden.

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde zur Sicherstellung einer Feuerwehrezufahrt von der Straße „Rosenhügel“ in den Blockinnenbereich sowie zur Unterbringung der Tiefgarage eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich.

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 Vorhabenträgerin den Neubau des „Abtei-Quartiers“ in Brauweiler.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Baulichkeiten der Abteipassage abzurechen und entlang der Ehrenfried- und Bernhardstraße einen Neubau zu errichten. Darin sollen im Erdgeschoss kleinere Ladenflächen für gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel/ Shops und Dienstleister und/ oder wohnungsnahe Nutzungen untergebracht werden. In den Obergeschossen des Neubaus sind Wohnungen vorgesehen, um einen Beitrag für innerstädtisches Wohnen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist weiterer Wohnungsbau in Form von zwei Einzelbaukörpern geplant. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist eine Tiefgarage mit ca. 95 Stellplätzen vorgesehen.

Der ursprünglich vorgesehene Umzug des an der Kaiser-Otto-Straße bestehenden REWE-Marktes in den Neubau ist nicht mehr geplant, da der REWE-Markt an seinem bisherigen Standort bestehen bleiben möchte.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsicht ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Eine Ersatzpflanzung der gefälltten fünf Platanen in Form von fünf Ersatzbäumen wird erfolgen. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag behandelt und entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Pulheim gesichert.

Das bestehende Planungsrecht ist unabhängig von der beabsichtigten Planung nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 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 wurde daher der Bebauungsplan Nr. 119B erarbeitet, um städtebaulich sinnvolle Übergänge untereinander herzustellen. Dieser wurde am 03.11.2021 als Satzung beschlossen und ist zwischenzeitlich rechtsverbindlich.

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.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.12.2018 im Planungsausschuss der Stadt Pulheim.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 27.03.2019 bis 15.05.2019 durchgeführt. Am 28.03.2019 fand im Schulzentrum Brauweiler eine Bürgerversammlung statt.

Der Planungsausschuss der Stadt Pulheim hat am 04.12.2019 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.02.2020 bis 15.03.2020 sowie vom 14.05.2020 bis 17.06.2020 statt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Planungskonzept angepasst. Der ursprünglich geplante Umzug des REWE-Marktes in den Neubau ist nicht mehr vorgesehen. Zudem entfällt eine Tiefgaragenebene für öffentliche Parkplätze. Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Aufgrund des vollständigen Wegfalls von großflächigem Einzelhandel kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden, da die Aufstellung des Bebauungsplans einer Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung der teilweise nicht mehr genutzten Grundstücke im Zentrum des Ortsteils Brauweiler dient. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von ca. 5.400 m² i. V. m. einer festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 maximal 5.400 m² und bleibt damit deutlich unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird nach dem Wegfall des großflächigen Einzelhandelsbetriebs auch nicht (mehr) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, ist trotz der Änderung des Planungskonzepts keine Wiederholung der (mit dem ursprünglichen Konzept) durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen notwendig.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die geplante Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers entspricht den Vorgaben des Regionalplans. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

4.2 Landschaftsplan

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.

4.3 Flächennutzungsplan

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 eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorsieht (vgl. Kapitel 7.1), aus dem FNP entwickelt.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Pulheim, welche im September 2022 beschlossen wurde, 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 die bestehenden Mängel 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.

Durch den Abriss der bestehenden Abteipassage und den Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes sowie einer Nachverdichtung des Grundstücks mit Wohnungen werden die bestehenden Mängel der Abteipassage beseitigt. Das Vorhaben trägt insgesamt zu einer Aufwertung und Stärkung des Nebenzentrums Brauweiler bei.

4.5 Bebauungsplan

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 mit der neuen Planung nicht weiterverfolgt. Zudem sind die geplanten Nutzungen nicht mit der Zweckbestimmung eines Kerngebietes vereinbar, da die zur Erfüllung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes erforderlichen „zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ im geplanten Nutzungskonzept nicht vorgesehen sind.

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 ehemals auf der Parkplatzfläche bestehenden fünf Platanen wurden in der Zwischenzeit gemäß Ratsbeschluss vom 11.02.2020 gefällt.

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 drei 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 gut an den ÖPNV angebunden.

Das Gelände des Grundstücks steigt von Osten nach Westen etwas an. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt an der Bernhard-/ Ehrenfriedstraße und dem niedrigsten Punkt an der Straße „Rosenhügel“ beträgt ca. 4,0 m.

6. Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, entlang der Ehrenfried- sowie Bernhardstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Vollgeschossen inkl. ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge sowohl in der Lage als auch in der Höhe so gegliedert, dass er sich in die bestehende städtebauliche Situation einfügt. Entlang der Straße wird der Neubau direkt an die nördlichen und südlichen Bestandsgebäude angebaut, so dass die derzeit bestehende geschlossene Blockrandbebauung bestehen bleibt. Als Dachform ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ein zur Ehrenfried- und Bernhardstraße hin geneigtes Dach vorgesehen. In der Erdgeschosszone werden voraussichtlich kleinere Ladeneinheiten für Shops, Dienstleistungen, Gastronomie und/ oder wohnungsnahen Nutzungen untergebracht. Der Eingang wird an der Ehrenfriedstraße platziert. Hier rückt die Gebäudekante etwas von der Ehrenfriedstraße ab, um den öffentlichen Fußgängerbereich aufzuweiten und eine großzügige Eingangszone zu ermöglichen. Der öffentliche Straßenraum wird durch das Neubauvorhaben erheblich gestärkt. Durch die Überbauung weiterer Teile des Grundstücks entfällt die derzeitige, unattraktive Hinterhofsituation.

Auf einem Teil der aktuellen Parkplatzfläche, im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein viergeschossiges Wohngebäude mit Flachdach errichtet, das unmittelbar an den westlichen Flügel des an der Ecke Ehrenfriedstraße/ Kaiser-Otto-Straße bestehenden Gebäudes angebaut wird. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über einen neuen, halböffentlichen Hof, der über einen Durchgang mit Treppenaufgang und Aufzug im an der Ehrenfried- und Bernhardstraße geplanten Neubau erreichbar ist. Zudem besteht eine durchgängige, barrierefreie Durchwegung bis an die Straße „Rosenhügel“.

Für den rückwärtigen, westlichen Teil des Plangebietes ist zum „Rosenhügel“ hin ein weiteres Wohngebäude mit drei Vollgeschossen inkl. ausgebautem Dachgeschoss geplant.

Im gesamten Plangebiet sind nach dem Stand der derzeitigen Planung insgesamt ca. 95 Wohnungen vorgesehen.

Das Plangebiet wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Dort sind nach aktuellem Planungsstand 95 Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden größtenteils ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht. Einzelne Fahrradstellplätze können aber auch oberirdisch angeboten werden. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Bernhardstraße, am südlichen Rand des Vorhabensgrundstücks.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Wohnnutzungen sowie die noch nicht feststehenden Gewerbeeinheiten wird im Bauantragsverfahren entsprechend der StellplatzVO NRW nachgewiesen.

Ein Großteil der Flachdächer der Wohngebäude werden begrünt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein vorhabenbezogenes Baugebiet „Wohnen/ Gewerbe“ mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- a) Wohnungen;
- b) Einzelhandelsbetriebe;
- c) Schank und Speisewirtschaften;
- d) Büroräume;
- e) sonstige Gewerbebetriebe;
- f) Räume für freie Berufe;
- g) Tiefgarage;
- h) untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen.

Die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Baugebietes ist möglich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und somit keine Bindung an die Baugebietstypen der BauNVO besteht. Die Definition folgt vielmehr dem vorgesehenen, vorhabenbezogenen Nutzungsspektrum (vgl. Kapitel 6) mit Wohnungen als Hauptnutzung sowie kleineren Gewerbeeinheiten, insbesondere Einzelhandel im Erdgeschoss an der Bernhard-/ Ehrenfriedstraße, wobei auch Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft eröffnet werden sollen. Daher werden auch Büroräume, Räume für freie Berufe sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen.

Das festgesetzte Baugebiet setzt einen für ein Ortszentrum typischen Nutzungsmix aus Wohnungen sowie Gewerbe/ Einzelhandel fest. Dadurch soll zum einen das Zentrum von Brauweiler belebt und aufgewertet werden um anderen soll attraktiver, zentraler Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen ermöglicht werden, um einen Teil der bestehenden starken Wohnraumnachfrage zu befriedigen.

Um den Vorhabenbezug herzustellen, werden als bedingte Festsetzung im Rahmen der als zulässig festgesetzten Nutzungen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie von maximalen und zwingenden Gebäudehöhen vorhabenspezifisch bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,5 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht einer für die zentrale Lage des Plangebietes angemessenen Bebauungsdichte, welche bereits im Plangebiet sowie auch in der Umgebung teilweise vorhanden ist, und fügt sich somit in das städtebauliche Gesamtbild ein. Die durch eine GRZ von 1,0 ermöglichte vollständige Versiegelung des Plangebietes erzeugt keine wesentliche zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden, da das Grundstück durch die bestehenden Gebäude der Abteipassage sowie der Parkplatzfläche bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Lediglich die Baumscheiben der in der

Zwischenzeit gemäß Ratsbeschluss vom 11.02.2020 gefälltten fünf Platanen sowie zwei kleinere Gartenflächen am „Rosenhügel“ und im Südosten des Plangebietes sind derzeit unversiegelt. Die geringfügige zusätzliche Versiegelung kann durch eine festgesetzte Dachbegrünung (vgl. Kapitel 7.8) ausgeglichen werden. Durch die Stellung der Baukörper sowie die Dachbegrünung entstehen innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Ausnutzung einer erschlossenen und fast vollständig versiegelten Fläche wird der Bebauungsplan dem planerischen Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne eines Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gerecht.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der einzelnen Bauteile werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauGB maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) entsprechend des beabsichtigten Vorhabens festgesetzt. Dadurch wird eine an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise städtebaulich gesteuert und eine positive Gestaltung des Ortsbildes entsprechend des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet.

Für den Hauptteil des viergeschossigen Gebäudes entlang der Ehrenfried- und Bernhardstraße wird eine Gebäudehöhe von maximal 92,3 m über NHN zugelassen. Diese stimmt mit der Firsthöhe der bestehenden Abteipassage überein und entspricht bei einem vorhandenen Geländeniveau im Bereich der Verkehrsfläche von ca. 76,5 m über NHN einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 16,0 m über der Straßenoberkante. Für die nicht durch Gebäude überbauten Bereiche der Tiefgarage, deren Oberkante zwischen 0,4 m und 2,4 m über dem aktuellen Gelände liegen wird, wird ebenfalls eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Bereiche werden jedoch durch Anschüttungen in die Gestaltung der Außenanlagen integriert. Für das über der Tiefgarage geplante viergeschossige Wohngebäude wird eine ähnliche maximale Gebäudehöhe wie für den Gebäuderiegel entlang der Ehrenfried- und Bernhardstraße festgesetzt (91,9 m). Für das im Bereich „Rosenhügel“ geplante Wohngebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 91,5 m über NHN festgesetzt, die jedoch aufgrund des im Vergleich zum vorderen Grundstücksbereichs ca. 3,0 m höheren Geländeniveaus lediglich eine ca. 12,0 m hohe Bebauung zulässt. Damit wird der entlang des „Rosenhügels“ vergleichsweise etwas niedrigeren Bebauung Rechnung getragen.

Um den Übergang der Neubebauung zur Bestandsbebauung vorzugeben, werden entlang der vorgesehenen Grenzbebauung zwingend einzuhaltende Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung orientieren. Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für die zwingenden Gebäudehöhen ebenfalls die Höhe über NHN. Da sich in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Hochbauten oder der Tiefgarage beispielsweise aufgrund von Anforderungen der Haustechnik, Statik o.ä. noch Änderungen in der Planung ergeben können, wird eine ausnahmsweise Unter- und Überschreitung der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhen bis zu 0,8 m zugelassen.

Zudem dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen sowie durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dadurch wird ein notwendiger Gestaltungsspielraum bzgl. bautechnischer Überlegungen ermöglicht. Technische Aufbauten wirken sich wegen ihrer geringen Ansichtsfläche in der Regel kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und erzeugen keine zusätzlichen Geschossflächen. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt somit trotz der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe baulicher Anlagen bewahrt.

Zur Definition der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Bezugspunkte wird festgesetzt, dass das für die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen relevante Maß bei Flachdächern an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen ist.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen erlauben dabei noch gewisse Anpassungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens, insbesondere in Bezug auf die Statik sowie den Brand- und Wärmeschutznachweis. Die Bereiche unterschiedlicher Gebäudehöhen werden ebenfalls mit Baugrenzen untereinander abgegrenzt. Da die geplante Tiefgarage teilweise bis zu 2,4 m aus dem Gelände herausragen wird, wird für die Tiefgarage ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für die Erdgeschosszone werden entlang der Ehrenfried- sowie Bernhardstraße von den Obergeschossen abweichende Baugrenzen festgesetzt, um im Süden zum einen eine Gebäudedurchfahrt zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zu ermöglichen und zum anderen um einen großzügigen öffentlichen Bereich vor dem Eingang in das Gebäude zu sichern, der durch die Obergeschosse lediglich überbaut wird.

Um eine hinreichende Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen, Außentreppen) um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei Terrassen, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut werden, nicht um Nebenanlagen handelt.

Um die im städtebaulichen Konzept beabsichtigte Grenzbebauung entlang von Abschnitten der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze zu erzwingen, werden an den entsprechenden Stellen Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird die bereits bestehende Grenzständigkeit der nördlichen und südlichen Nachbarbebauung aufgegriffen, um so ein homogenes städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Durch die Verbindung mit der Festsetzung von zwingenden Gebäudehöhen (vgl. Kapitel 7.2) wird sichergestellt, dass die neue Grenzbebauung im Plangebiet die Höhen der bestehenden Grenzbebauung aufgreift und nicht wesentlich über- oder unterschreitet. Durch den Anbau an die Bestandsbebauung sind keine vorhandenen Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) oder sonstige zur Erschließung, Rettung, Belichtung oder Belüftung erforderliche Anlagen betroffen. Es werden durch die Grenzbebauung ebenfalls keine für die Rettung oder die Erschließung der angrenzenden Grundstücke erforderliche Flächen oder Wege überbaut. Die gesunden Wohnverhältnisse sowie die Sicherheit der in den angrenzenden Gebäuden wohnenden oder arbeitenden Menschen bleibt somit auch hier gewährleistet.

Da die Tiefgarage aus statischen Gründen möglicherweise nicht unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden kann, ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Baulinien nicht für unterirdische Geschosse gelten.

7.4 Tiefgarage/ Garagengeschoss

Um den Flächenanforderungen der zur Unterbringung der für die Wohnnutzungen erforderlichen Stellplätze geplanten Tiefgarage Rechnung zu tragen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Tiefgarage bietet Raum, den für das Planvorhaben erforderlichen Bedarf an privaten Stellplätzen unterzubringen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird im Süden des Plangebietes über eine Durchfahrt im Gebäude an die Bernhardstraße angebunden. Hier wird entsprechend ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Für die Durchfahrt durch das Gebäude wird eine Mindesthöhe der Deckenunterkante der Durchfahrt festgesetzt, die eine Befahrbarkeit durch Pkw gewährleistet.

7.5 Verkehrsfläche

Der Bereich entlang der Ehrenfried- und Bernhardstraße, der nicht durch das Erdgeschoss des Neubaus überbaut wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der bestehende öffentliche Verkehrsraum erweitert. Die Erweiterung ist erforderlich, um die aufgrund des geplanten Kreisverkehrs am Knotenpunkt Ehrenfriedstraße/ Mathildenstraße/ Bernhardstraße teilweise wegfallende Gehwegfläche zu ersetzen und stellenweise zu erweitern. Dadurch kann zwischen dem Gebäude und dem Kreisverkehr eine Gehwegbreite von mindestens 3,5 m sichergestellt werden. Die Verkehrsfläche wird durch die Obergeschosse des Neubaus teilweise überbaut. Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der Unterkante des 1. Obergeschosses wird jedoch ein Lichtraumprofil von ca. 4,0 m sichergestellt, das insbesondere im Bereich des geplanten Kreisverkehrs die Verkehrssicherheit gewährleistet.

7.6 Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

Zur Sicherung der derzeit durch das Plangebiet verlaufenen öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen „Rosenhügel“, Bröhlsgässchen und Kaiser-Otto-Straße wird der innerhalb des Vorhabengebietes betroffene Teil der Wegeverbindung, nordwestlich des Neubaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt.

7.7 Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung¹ wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Auswirkungen der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung rechnerisch ermittelt und bewertet.

Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der Bernhard- und Ehrenfriedstraße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, die nach gängiger Rechtsprechung die Schwelle der Gesundheitsgefährdung definiert, wird somit nicht überschritten. Die Beurteilungspegel überschreiten jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts. Um eine Gesundheitsgefährdung der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch Verkehrslärmimmissionen auszuschließen, werden daher auf Empfehlung der schalltechnischen Stellungnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109 die sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel bei einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne die ggf. schallabschirmende Wirkung von bestehenden oder geplanten Baukörpern, heranzuziehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel unterscheidet sich von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A) tags. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zuzüglich des Zuschlages von 3 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

¹ **Grasy + Zanolli Engineering:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 141 „Abteiquartier“. Bergisch Gladbach, April 2024.

Zur Sicherstellung der Wohn- und Arbeitsruhe wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Stand 2018) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt. Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen, und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Zusätzlich wird entsprechend der DIN 18005 festgesetzt, dass Schlafräume, die sich ausschließlich zur Bernhard- oder Ehrenfriedstraße orientieren, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, da hier nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) und mehr zu erwarten sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die zu erwartenden Schallimmissionen durch die Schallabstrahlung der geplanten Tiefgarage prognostiziert und nach TA Lärm beurteilt. Die Berechnung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden, sofern die Tiefgaragenrampe (mindestens die Wandflächen) schallabsorbierend ausgeführt werden.

7.8 Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf dem Flachdach des auf der Tiefgarage geplanten Wohngebäudes sowie auf einem Teil der Tiefgarage eine intensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 25 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht festgesetzt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Zudem wird textlich festgesetzt, dass die übrigen Dachflächen der Gebäude sowie Tiefgarage mindestens extensiv zu begrünen sind. Technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Terrassen und für die Erschließung der Wohnungen erforderliche Wege sowie notwendige Fluchtwege sind von einer Begrünung jedoch ausgenommen.

Die Dachbegrünung dient dem teilweisen Ersatz der entfallenen fünf Platanen.

8. Kennzeichnungen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises auf die altlastverdächtige Fläche Ehrenfriedstraße 44 (Gemarkung Brauweiler, Flur 28, Flurstück 2094) hingewiesen. Hier wurde eine chemische Reinigung betrieben. Die entsprechende Fläche wird daher in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und zusätzlich darauf hingewiesen, dass dortige Erdarbeiten zuvor mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen sind.

9. Hinweise

Folgende Hinweise werden den textlichen Festsetzungen der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt:

Bodendenkmäler

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind mindestens drei Werktage unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Darüber hinaus wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Orts-termin vereinbart.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Pulheim, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verkehrsemissionen

Der Rhein-Erft-Kreis weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet:

- Archäologische Sachverhaltsermittlung (ABISZ-ARCHÄOLOGIE)
- Artenschutzprüfung (RASKIN UMWELTPLANUNG UND UMWELTBERATUNG)
- Schalltechnische Untersuchung (GRASY + ZANOLLI ENGINEERING)
- Verkehrsuntersuchung (BBR INGENIEURE)

10. Durchführungsvertrag

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zusätzlich zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden folgende Inhalte im Durchführungsvertrag geregelt:

- Realisierungszeit
- Kostentragung
- Ersatz der entfallenen Platanen
- Anzahl Stellplätze
- Gestaltung von Werbeanlagen
- Dachform, Fassadengestaltung (Materialien, Farbe)
- Einfriedungen
- Artenschutzmaßnahmen (Zeitenbeschränkung Gebäuderückbau, Aufhängen von Fledermauskästen)
- Archäologische Untersuchung der nicht überbauten Flächen
- Baustellenkonzept
- Ausbau des Kreisverkehrs nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung mit dem Kreis
- Schallschutzmaßnahmen (schallabsorbierende Tiefgaragenrampe)
- Schutz des Mutterbodens

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Verkehr

Die Anbindung des Neubaus an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Bernhardstraße sowie die Ehrenfriedstraße. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Bernhardstraße, am südlichen Rand des Vorhabengrundstücks. Die Planung des Vorhabens berücksichtigt bereits den seitens des Rhein-Erft-Kreises angestrebten Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Bernhardstraße/ Ehrenfriedstraße/ Mathildenstraße sowie die Gebietsentwicklung „Guidelplatz“. In einer Verkehrsuntersuchung² wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen des gesamten Erschließungsraumes im Rahmen einer Verkehrserzeugung ermittelt und die künftige Funktionalität des vorhandenen Straßennetzes mittels verkehrstechnischer Berechnungen überprüft. Für den aktuell vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt Bernhardstraße/ Ehrenfriedstraße/ Mathildenstraße wird im Bestand rechnerisch eine Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) der Stufe F erreicht. Diese Qualitätsstufe bedeutet, dass der Knotenpunkt überlastet ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer sehr hoch sind. Nach Realisierung des Vorhabens und Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr wird an diesem Knotenpunkt rechnerisch die Qualitätsstufe B erreicht. Die Wartezeiten sind in dieser Qualitätsstufe gering. Der Knotenpunkt Ehrenfriedstraße/ Kaiser-Otto-Straße erreicht im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnung eine ausreichende Qualitätsstufe D.

Da die Qualität des derzeitigen Knotenpunktes sehr schlecht ist, ist laut der Verkehrsuntersuchung die Fertigstellung des Kreisverkehrs zwingend erforderlich, um einen leistungsfähigen Knotenpunkt zu erreichen. Die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im öffentlichen Straßennetz sind

² **BPR Ingenieure GmbH & Co. KG:** Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG, Bauvorhaben – „Abteiquartier“ Brauweiler, Verkehrliche Stellungnahme, Erläuterungsbericht. Köln, Mai 2024.

dann ohne deutliche Einschränkung sichergestellt. Die Umsetzung des Kreisverkehrs wird daher - losgelöst vom Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - über eine Verwaltungsvereinbarung rechtlich gesichert. Darin wird insbesondere geregelt, dass bis zur Inbetriebnahme des Abtei-Quartiers der Kreisverkehrsplatz realisiert ist.

11.2 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I (ASP I)³ durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Untersuchungsraum möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei wurde insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Es wurde aufgezeigt, dass im bebauten Innenbereich insbesondere mit einem Vorkommen der planungsrelevanten Zwergfledermaus zu rechnen ist. Zum vorsorglichen Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) durch Abriss der bestehenden Gebäude ist die Einhaltung einer zeitlichen Einschränkung für die Baufeldfreimachung bei Umsetzung des Planvorhabens sowie die Installation von Fledermausflachkästen an den neuen Gebäuden oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes erforderlich. Das Zeitfenster gilt auch für das Entfernen von ggf. in das Plangebiet hineinragendes Astwerk angrenzender Gärten. Dieses ist fachgerecht zurückzuschneiden. Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden im Durchführungsvertrag geregelt.

11.3 Archäologie

Auf Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde wegen der Vermutung mittelalterlicher und frühzeitlicher Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation⁴ durchgeführt. Durch Sondierungen in vier Arbeitsbereichen konnten sechs archäologische Befunde nachgewiesen werden, welche überwiegend dem Mittelalter zuzuordnen sind. Darunter ein Brunnen, mehrere Gruben und ein mutmaßliches Grubenhaus. Der Bestand an Sachgütern kann nach Bewertung des Fachgutachtens als wertgemindert und nicht zeitgemäßer Altbestand ohne Denkmalschutzwert angesprochen werden.

Mit Schreiben vom 25.9.2019 dokumentiert das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, dass auf der Grundlage der durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung kein Erhaltungsvorbehalt mehr besteht, weist aber auf die Belange des Denkmalschutzes hin. Im Durchführungsvertrag wird festgehalten, dass eine bauliche Nutzung im Plangebiet nur zulässig ist, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt sind.

11.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossenes Bauland. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die innere Erschließung des Plangebietes werden innerhalb des Baugebietes im Wesentlichen neu errichtet. Maßnahmen der äußeren Erschließung (außerhalb des Plangebietes) sind bis auf einzelne Anpassungsmaßnahmen an den angrenzenden öffentlichen Straßen und Leitungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

³ **raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR:** Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 „Abtei-Quartier“ in der Stadt Pulheim, Stadtteil Brauweiler. Aachen, März 2024.

⁴ **AbisZ-Archäologie:** Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Abtei Quartier“, Archäologische Sachverhaltsermittlung. Bornheim, Juli 2019.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist grundsätzlich über die bestehenden Leitungen gewährleistet.

Entwässerung/ Kanal

In den umgebenden Straßenzügen befinden sich Mischwasserkanäle, die das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen können, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gemäß § 44 Landeswassergesetz kann abgesehen werden, da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war. Insofern wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet. Aufgrund der notwendigen Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Versickerung im Plangebiet größtenteils sowieso nicht möglich.