

Stellungnahme der Gemeinderätin Stauffer zum Tagesordnungspunkt 6 der Gemeinderatssitzung am 26.07.2021 – Entwurf des Bebauungsplans Schrankenbuckel

Die Freien Wähler werden den Beschlussvorschlag mit großer Mehrheit ablehnen.

In meiner 20jährigen Gemeinderatstätigkeit habe ich noch niemals einem Entwurf eines Bebauungsplans zugestimmt, der bei der Vorlage im Gemeinderat noch nicht fertiggestellt war. Wie sich aus dem heutigen Beschlussvorschlag ergibt, sind die Festsetzungen zu den artenschutzrechtlichen Eingriffen noch nicht endgültig getroffen. Die noch abzuklärenden Details sollen in dem Planentwurf nachträglich, also nach der Beschlussfassung im Gemeinderat ergänzt werden. Wieder einmal soll ein Vorhaben schnell durch den Gemeinderat gepeitscht werden, wie damals die Geothermie-Anlage, statt die Details abzuklären und dann den Beschluss dem Gemeinderat zur Abstimmung vorzulegen. Abgesehen davon, wird einem Gemeinderat in seinem Ehrenamt äußerst viel abverlangt, wenn die umfangreichen Unterlagen und Gutachten 10 Tage vor der Gemeinderatssitzung erstmalig vorgelegt werden und von ihm in dieser kurzen Zeit durchgelesen und verstanden werden sollen. Üblicherweise wird ein derart umfangreicher Plan erst einmal im Technischen Ausschuss vorberaten. Das ging aber offenkundig Anfang Juli noch nicht, weil noch nicht alle Unterlagen vorlagen, am 5. Juli wurde im Technischen Ausschuss nur eine Kurzinformation über eine Powerpoint-Präsentation gegeben.

Dennoch habe ich mich das vergangene Wochenende soweit möglich mit dem Planentwurf beschäftigt.

Ich will mit dem Positiven beginnen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist zu einem großen Teil das Ergebnis des in den Jahren 2019 und 2020 stattgefundenen Runden Tisches. „Gemeinsam“ und „im Konsens“ war den Teilnehmern am Runden Tisch wichtig. Und so räumten im Fazit am letzten Runden Tisch nicht nur die Bürgerinitiative Sportareal am Schrankenbuckel, sondern auch die Investoren ein, dass der zuletzt vorgelegte Entwurf im Vergleich zum ersten Planungsmodell zu einem erheblich besseren Ergebnis geführt hat, z.B. ist die Riegelbebauung im Westen zur Römerstraße und im Osten zur Brahmstraße weggefallen, es wurden größere Freiräume zwischen den Mehrfamilienhäusern geschaffen, die Tiefgaragenzufahrten wurden verlegt, die Germaniastraße verkehrsberuhigter gestaltet, Abstände zu den Wohnhäusern der Brahmstraße vergrößert und vieles mehr.

In dem Entwurf des Bebauungsplans sind noch weitere Punkte lobenswert hervorzuheben, die von uns Freien Wählern von Beginn der Planungen an eingefordert wurden:

1. Die **Stellplätze am Schrankenbuckel** gegenüber der Schillerschule werden erhalten und eine weitere Anzahl von **Besucher-Parkplätze** im Quartier geschaffen.

2. Die **Einengung bei Römerstraße** wird unerwünschte Verkehre aus dem Quartier fernhalten.
3. **Von der Germaniastraße ist keine Zufahrt zur Tiefgarage** mehr geplant ist, die Zufahrten zur Tiefgarage sollen also nur noch von der Römerstraße und vom Schrankenbuckel aus erfolgen. Die Verkehrssteigerung verlagert sich zwar auf den Schrankenbuckel, doch wird dies zu keiner weiteren Lärmbelastung in der Nibelungenstraße führen, gehört doch die Nibelungenstraße laut Lärmgutachten im Bauumfeld zur Straße mit der höchsten Lärmbelastung. Laut dem eingeholten Lärmgutachten werden durch die Tiefgaragenausfahrten in der umliegende Bebauung die Erhöhung des Lärms überwiegend mit kleiner 1 dB(A) im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen und somit die zulässige Lärmbelastung nicht überschritten.
4. Uns freut, dass im B-Plan-Entwurf das Thema „**Versickerung des Niederschlagswassers**“ große Berücksichtigung gefunden hat. Hatten wir doch vor knapp 3 Wochen einen ausgiebigen Starkregen in Brühl und haben wir doch die Flutkatastrophen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen vor Augen. Aufgrund der besonderen Planung mit Auffüllung des Bodens durch den Bau zweier großen Tiefgaragen wird richtigerweise in dem Entwurf festgestellt, dass **keine ausreichenden Versickerungsflächen** vorhanden sind. Weiter ist auf S. 63 des Entwurfs zu lesen, dass ein Anschluss an die Bestandskanalisation nicht möglich ist und deshalb die Versickerung über **sog. Rigolen** stattfinden muss. Ferner soll eine **extensive Begrünung der Dachflächen**, soweit sie nicht für Freisitze oder Solarthermi/PV-Anlagen genutzt werden, erfolgen (S. 58). Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind **wasserdurchlässig** 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. **Wir hoffen, dass das bei einem so heftigen Starkregen, wie wir ihn vor 3 Wochen hatten, reichen wird.**
5. Trotz der geplanten Dichte ist das Baugebiet laut Klimagutachten ausreichend ventiliert (S. 41) und gibt es **keine Bereiche mit sehr geringer Belüftungsinstensität**. Es leuchtet ein, dass gegenüber dem jetzigem Zustand eine Bebauung zu einem Rückgang der mittleren Windgeschwindigkeit führen wird. Doch wird sie aufgrund der Art der Bebauung nicht zu einer Luftstagnation in der Germaniastraße führen. Die Gutachter stellen fest, dass der nördliche Bereich der vorgesehen Bebauung gut belüftet sein wird (niedrige Garagen zwischen Doppelhäuser, Gebietszufahrt im Westen und Abstandsflächen zu anschließenden Mehrfamilienhäusern), der zentrale Quartiersplatz strömungsdynamisch positiv wirkende „Drehscheibenfunktion“ aufweist und es im Bereich der Römerstraße sogar planungsbedingt eine Windbeschleunigung ge-

ben soll. Die Belüftungsintensität wird also laut Klima-Gutachten künftig mit der Wohnbebauung östlich Lortzingstraße vergleichbar sein.

6. Uns erfreut, dass die geplante Bebauung **keine relevante thermische Zusatzbelastung** aufweisen wird und die Zunahme der Lufttemperatur in windschwachen Tropennächten nicht über die der Bestandsbebauung im Planungsumfeld hinausgehen wird.

Lobenswert hervorzuheben sind noch folgende weitere Festsetzungen im Planungsentwurf:

- dass zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen Dachflächen aus **unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei u.a) nicht hergestellt** werden dürfen,
- dass **6 Fledermauskästen** und **6 Koloniekästen für den Haussperling** als Ausgleich potentieller Einzelquartiere installiert werden sollen. Hoffentlich finden sich dafür geeignete Plätze.
- dass nur **insektenfreundliche Außenbeleuchtungen** eingesetzt werden dürfen.
- Dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihrer Störungsintensität ausgeschlossen sind, aber ist es wirklich gewollt, im WA 1 und WA2 Bereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen? Kann man nicht auch Werbeanlagen ganz ausschließen?
- Dass nur helle Oberflächengestaltung und Werkstoffe zum Einsatz kommen „sollten“. Hier würde ich mir eine strengere Festsetzung wünschen, damit die von den Gutachtern empfohlenen klimawirksamen Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich auch Berücksichtigung finden (z.B. auf S. 65 oder 24/28)
- dass im Bereich des Lärmpegelbereichs IV und höher, also am Schrankenbuckel, Außenwohnbereiche durch zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind, S. 56

Was noch fehlt ist die verlässliche Aussage zum Artenschutz. Doch sind die bislang angeordneten Festsetzungen hoffentlich ausreichend. Auf wenn es wegen der wenigen Zauneidechsen noch eine längerdauernde Umzugsaktion geben wird, verstehe ich die Eile mit der Beschlussvorlage vor Beginn der Sommerferien nicht. Das Vorhaben wird so oder so erst einmal ausgebremst sein, da erst die Umsiedlung stattgefunden haben muss, bevor mit den Aushubarbeiten begonnen werden darf.

Neben der Vielzahl an positiven Aspekten gibt es einige negative Aspekte, auf die ich aufmerksam machen muss.

1. **Für mich in keiner Weise nachvollziehbar ist**, dass die Tiefe der Abstandsflächen, die § 5 LBO allgemein auf 0,4 der Wandhöhe festlegt, im Planentwurf auf 0,3 im

WA1-Bereich und auf 0,2 im WA2 Bereich reduziert werden soll. Beim Runden Tisch war ein sehr umfangreiches Thema, dass die Abstände zwischen den Gebäuden nicht weniger als 7 Meter betragen soll. Die Begründung im Entwurf lautet, dass die geplante Reduktion der Erschließung des Zugangs zu den baulichen Anlagen dienen soll, ist fadenscheinig. Gestaut habe ich, als ich als weitere Begründung lesen durfte, dass auch in anderen Gebieten mit regulären Abstandsflächentiefen von 0,2 Wohnen zulässig sei, S. 51. Mir fehlen die Kenntnisse, den Bebauungsplan richtig zu lesen, doch frage ich mich: Haben die Vorschriften der Landesbauordnung zur Abstandsflächentiefe keine Bedeutung? Was bringen dann noch die sog. gebäudescharfe Baugrenzen im Planentwurf? Schade, dass die 7 Meter Mindestabstand, die beim Runden Tisch Konsens waren, nicht beachtet werden und nun 6,5 Meter Mindestabstand gelten sollen, wie es die Vertreter von Regioplan heute eingeräumt haben.

2. **Ist es nur Zufall**, wenn im Klimagutachten S. 42 von Abstandsflächen der Doppelhäuser im nördlichen Planbereich an der Germaniastraße „zu südlich anschließender 3-geschossiger + Staffelgeschoss“ gesprochen wird. Tatsächlich ist im Entwurf nicht 3geschossig, sondern 4geschossig + Staffelgeschoss geplant! Kann das Klimagutachten trotzdem Anwendung finden, nachdem es von einer niedrigeren Bebauung ausging?
3. **Damit komme ich zu den Gebäudehöhen. Nicht erfreulich** sind die Gebäudehöhen an den Randbezirken des Planbereichs: In der Lortzingstr. und Brahmstr. (S. 4/28) Dort hat die Bestandsbebauung eine Höhe von 111 Meter ü.M.– im geplanten Bereich soll die Bebauung deutlich höher sein, nämlich das Gebäude TF 7 mit 114,25 Meter ü.M. gegenüber der Lortzingstraße und die Gebäude TF 3 mit 112, 25 Meter ü.M. gegenüber der Brahmstraße. Letzteres geht noch, aber Lortzingstraße über 3 Meter höher! Noch gewaltiger ist der Höhenunterschied des 5stöckigen Gebäudes TF 8 mit 117,75 Meter ü.M. gegenüber dem Bestand Römerstraße mit 108,5 Meter ü.M.: 9 Meter!!! CDU und FW hatten vor 2 Jahren im Gemeinderat gefordert, dass die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung entsprechen sollten. Und im Februar 2017 wurde im Planungs-Workshop der Gemeinderäte beschlossen, dass es ein Höhenbegrenzung für Mehrfamilienhäuser auf maximal 4 Geschosse geben und die die Gebäudehöhen an die Umgebung angepasst werden sollen. Diesen Vorgaben hatte der Gemeinderat 2017 mehrheitlich zugestimmt. Insbesondere das Gebäude zur Lortzingstraße WA7 als auch das Gebäude zur Römerstraße sind zu hoch.
4. **Nicht erfreulich ist zu lesen**, dass eine **Wärmebelastung durch den vorgesehenen Hochbau** eingeräumt wird, S. 43 Aus diesem Grund wird **Fassadenbegrünung** an der langgestreckten Südwest- und Südostfassade des Seniorenzentrums empfohlen. Ich frage mich, weshalb in der Begründung des B-Plan-Entwurfs dieser Vor-

schlag nur auf Umsetzbarkeit geprüft wird. Er sollte unbedingt berücksichtigt werden bei der Massivität des geplanten Seniorenzentrums S. 47

5. Ganz beiläufig steht dann auf S. 51 des Entwurfs: „**Um die beabsichtigte verdichtete Bebauung ausdrücklich zuzulassen, soll der Orientierungswert gem. BauNVO § 17 Abs. 1 keine Anwendung finden.**“ In § 17 BauNVO ist der Orientierungswert auf 1,2 festgesetzt. Tatsächlich wird also beim Standort für das Seniorenzentrum die Geschossflächenzahl von 1,2 deutlich überschritten!

Eine Steigerung erfährt das Ganze, wenn man liest, 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.

Damit komme ich zum Hauptgrund für unsere mehrheitliche Ablehnung. Wir lehnen das überdimensionierte, bis zu 7-stöckige Seniorenzentrum ab und fordern 3 bis maximal 5 Stockwerke beim Seniorenzentrum. Das geplante Seniorenzentrum ist zu massiv, bei bis zu 50 Metern bzw. 56 Metern Länge zu lang und mit 5 bis 7 Stockwerken zu hoch. Wir Freien Wähler haben immer die Position vertreten: **Keine Wohnungsbebauung um jeden Preis !** Auch der Runde Tisch hat in seiner letzten Sitzung einvernehmlich das Seniorenzentrum mit Blick auf die Höhe als zu massiv betrachtet. Der Runde Tisch hat am Schluss ausdrücklich die Empfehlung ausgesprochen, die Geschossigkeit des Gebäudekomplexes **zu reduzieren und kritisch zu prüfen**, wie groß das Gebäude sein muss, um die gewünschte Mischung zu ermöglichen, und ob der Mix wirklich in einem zusammenhängenden Gebäude auf einem Grundstück stattfinden muss. Nachzulesen im Protokoll auf S. 14 und S. 31 und auch im jüngst mit der Brühler Rundschau verteilten Verwaltungsbericht. Trotzdem wurde in dem heutigen Bebauungsplanentwurf seit der letzten öffentlichen Beratung im Gemeinderat nichts, einfach gar nichts geändert. Was hindert uns daran, diesen Plan eines überdimensionalen Seniorenzentrums fallen zu lassen? Auch mit 3 bis 5 Stockwerken kann ein Seniorenzentrum wirtschaftlich betrieben werden. Selbst der erfahrene Investor FWD Hausbau hatte nur 3 bis 5 Stockwerke vorgeschlagen. Es gibt in Brühl keinen Bedarf für ein Seniorenzentrum mit diesem Ausmaß. Man sieht ja, wie verzweifelt das sog. Seniorenwohnen Schütte-Lanz-Park nach Interessenten für sein betreutes Wohnen sucht und seit Monaten zwei leerstehende Häuser dastehen hat. Der Verkaufserlös, den die Gemeinde erzielt, würde sich bei einer Reduzierung der Geschossflächenzahl zudem nur um einen Betrag 380.000 € verringern - das sind gerade mal 3 % des gesamten Kaufpreises von über 14 Mio €.

Wir werden daher mehrheitlich gegen die Beschlussvorlage stimmen. Wir lehnen den Entwurf des Bebauungsplans Schrankenbuckel ab und wir lehnen eine Offenlage dieses Bebauungsplans ab.

Anmerkung:

Die Beschlussvorlage wurde mit den Stimmen der Gemeinderäte Ursel Calero, Jens Gredel, Klaus Pietsch, Heidi Sennwitz und Claudia Stauffer abgelehnt. Gemeinderat Thomas Zoepke stimmte für die Beschlussvorlage.