

Begründung zum Bebauungsplan 01.02 'Alter Friedhof'
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	von der nördlichen Grenze des 'Alten Friedhofes' (ehemaliger Friedhof, heute öffentliche Grünfläche/Parkanlage/Spielplatz)
im Osten	von der westlichen Seite der Mühlenstraße
im Süden	von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung auf der Südseite der Carl-Schurz-Straße (angrenzend an das Gelände des Marienhospitals)
im Westen	von der westlichen Grenze der Bahnstrecke der KBE (Linie 18/Vorgebirgsbahn)

Nicht zum Plangebiet gehört der Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.03/II (Carl-Schurz-Straße 22-24 und der Parkplatz südlich des Bahnhofes Brühl-Mitte).

2. Planungs- und Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl vom 11.07.1973 bis auf den Bereich des 'Alten Friedhofes' als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan ist der Blockinnenbereich, südlich des Friedhofes, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese differenzierte Festsetzung steht nicht im Widerspruch zur Mischgebietsdar-

darstellung im Flächennutzungsplan, da durch die Ausweisung der Gesamtcharakter des Bereiches nicht verändert wird. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 1 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl entwickelt.

Darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan zur Zeit neu aufgestellt. Im Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplan ist die Darstellung der Bauflächen dem Bebauungsplan entsprechend vorgesehen.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 01.02 'Alter Friedhof' bildete der Bebauungsplan -Bauzonen- von 1964 die planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet. Im Bauzonenplan ist für die Bebauung, entlang der Mühlenstraße, die Festsetzung Mischgebiet mit 3- bzw. 4-geschossiger, geschlossener Bauweise getroffen worden. Für die Bebauung, entlang der Carl-Schurz-Straße, ist Mischgebiet bis maximal 3 Geschosse in geschlossener Bauweise festgesetzt. Der Blockinnenbereich wurde als reines Wohngebiet in 2-geschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Der 'Alte Friedhof' wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3. Bestehende Situation

Das Plangebiet ist entlang der vorhandenen Straßenräume Carl-Schurz-Straße und Mühlenstraße durch eine 3-geschossige Blockrandbebauung geprägt, die durch einzelne Baulücken bzw. Flachbauten unterbrochen ist. In der Mühlenstraße ist die Zeile Haus Nr. 39 - 55, die um die Jahrhundertwende errichtet wurde, unter Denkmalschutz gestellt. Der Blockinnenbereich ist heute sowohl durch eingeschossige Nebengebäude und Hofflächen genutzt, als auch durch Privatgärten als Gartenfläche. Im westlichen Bereich, direkt östlich des Bahnhofes Brühl-Mitte, befindet sich ein Einfamilienhaus. Nördlich an die Gartenflächen anschließend befindet sich die Parkanlage 'Alter Friedhof'.

Im Planbereich herrscht die Wohnnutzung vor. Lediglich im Erdgeschoßbereich gibt es Ladenlokale. Direkt am Friedhof befindet sich ein Steinmetzbetrieb.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches und vordringliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum in einer städtebaulich geordneten Form zu schaffen. Im Blockinnenbereich zwischen 'Carl-Schurz-Straße, Mühlenstraße und Alten Friedhof' soll eine Wohnbebauung mit einzelstehenden, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Im Bereich der

vorhandenen Bebauung, entlang der Carl-Schurz-Straße und der Mühlenstraße, wird die vorhandene Zeilenstruktur mit möglicher gewerblicher Nutzung im Erdgeschoßbereich gesichert.

5. Verkehrerschließung

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut angebunden. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bushaltestellen, sowie der KVB-Bahnhof Brühl-Mitte. Die Entfernung zum Bahnhof Brühl der Deutschen Bundesbahn beträgt ca. 1000 m.

Über die Carl-Schurz-Straße und die Mühlenstraße ist das Bebauungsplangebiet in das städtische Straßennetz eingebunden. Die Mühlenstraße wurde bereits Anfang der 80er Jahre verkehrsberuhigt ausgebaut. Für die Carl-Schurz-Straße ist im Rahmen des Verkehrsberuhigungsprogrammes Innenstadt ein Aus- und Umbau demnächst vorgesehen. Der Neubaubereich im Blockinneren soll über die Mühlenstraße im Bereich der städtischen Flurstücke 393/394 (gegenüber der Kaufhofeinfahrt) erschlossen werden. Die innere Erschließung ist als Verkehrsfläche in einer Breite zwischen 4,5 m und 12,00 m vorgesehen. Sie ist bis zur Carl-Schurz-Straße durchgeführt, um die Durchfahrbarkeit für größere Fahrzeuge zu gewährleisten. Auf die Anlage eines großen Wendebereiches für Lkw's im Blockinnenbereich kann mit der vorgesehenen zweiten Anbindung verzichtet werden. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen in ausreichender Zahl möglich. Die Stellplätze sollen, um den Wohn-/Gartencharakter der Neubaubebauung zu betonen und die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, als Rasengitterstein-Flächen oder mit ähnlichem Belag angelegt werden.

Um die Freiflächen an den Baukörpern möglichst groß zu halten und eine großzügige Durchgrünung des Neubaubereiches zu gewährleisten, sind die privaten Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ausnahmslos unterirdisch anzulegen. Für die Anlage von Tiefgaragen sind entsprechende Flächen in dem Bebauungsplan ausgewiesen. Angesichts der hervorragenden Anbindung des Planbereiches an das ÖPNV-Angebot kann von einer geringeren Kraftfahrzeugdichte, als dies in anderen Wohngebieten in Brühl der Fall ist, ausgegangen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann daher der unterste nach den Richtlinien mögliche Wert von Stellplätzen je Wohneinheit gefordert werden. Damit ist der Flächenbedarf für Stellplätze wesentlich geringer, als im Bebauungsplan ausgewiesen. Da die spätere Eigentümerstruktur im Baugebiet noch unklar ist, wurde die Fläche für Tiefgaragen relativ groß ausgewiesen, um die Anlage der Stellplätze für den einzelnen Bauherrn nicht zu erschweren. Grundsätzlich ist jedoch die Anlage nur einer Tiefgarage in dem Neubaugebiet anzustreben.

6. Eingriffsbewertung

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Aus der Bewertung der durch die Planung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft resultiert der ebenfalls beigelegte Maßnahmenplan.

Die im Maßnahmenplan angeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan in Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB umgesetzt. Auf eine Zuordnung von Maßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BAatSchG) kann verzichtet werden, da im wesentlichen die Maßnahmen bzw. Festsetzungen den Eingriffen direkt zugeordnet sind. Mit den umfangreichen im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft bzw. zum Anpflanzen ist die maximale im Plangebiet mögliche Kompensation von Eingriffen erreicht. Trotzdem besteht gemäß der vorgenommenen landschaftspflegerischen Begleitplanung ein Kompensationsdefizit.

Im Planbereich ist der Bau der Häuser relativ schnell möglich. Die Erschließungsmaßnahmen sind, da wesentliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden sind, weniger aufwendig, als dies an anderen Stellen im Stadtgebiet der Fall ist. Die innenstadtnahe Lage und optimale Anbindung an den ÖPNV hat besonders für den hier vordringlich zu versorgenden Personenkreis (alte Menschen) besondere Vorteile. Der ökologisch positiv zu wertende Effekt, daß durch die gute Lage zu Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr weniger Individualverkehr zu erwarten ist, konnte im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung nicht bewertet werden. Angesichts dieser Vorteile des Baugebietes, insbesondere aber angesichts der Dringlichkeit Wohnraum zu schaffen, wird das vorhandene Kompensationsdefizit hier in Kauf genommen.

7. Immissionssituation

Das Plangebiet ist durch Lärm nicht wesentlich belastet. Als Emittenten sind die Bahnstrecke bzw. Haltestelle der Straßenbahnlinie 18, der Verkehrslärm auf der Carl-Schurz-Straße und Mühlenstraße und der Steinmetzbetrieb südlich des 'Alten Friedhofes' zu nennen. Aufgrund der Erfahrungswerte durch Messungen an vergleichbaren Standorten im Stadtgebiet wurde auf Messungen des Straßenlärms und der Straßenbahn verzichtet. Bezüglich des Lärmes der im Steinmetzbetrieb entsteht, wurde vom Gutachter Ingenieur Graner & Partner in einem Gutachten festgestellt, daß der Beurteilungspegel den zulässigen Richtwert für allgemeines Wohngebiet tagsüber einhält. Damit bestehen aus schallschutztechnischer Sicht gegen die Bebauung des Plangebietes keine Bedenken.

8. Umlegung

Aufgrund der derzeitigen Grundstückszuschnitte ist eine geordnete Bebaubarkeit der Innenfläche des Plangebietes nicht möglich.

Mit Hilfe eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch wird eine möglichst schnelle Realisierung der Planung angestrebt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas sowie die Entsorgung wird, soweit noch nicht vorhanden, sichergestellt.

10. Kosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen für den Neubaubereich im Allgemeinen Wohngebiet voraussichtlich folgende Erschließungskosten.

Kanalbaumaßnahmen ca. 190.000 DM

Herstellung der Verkehrsfläche ca. 310.000 DM

Die Erschließung wird durch Einstellung entsprechender Mittel im Haushalt der Stadt Brühl zu gegebener Zeit sichergestellt.

11. Begründung einzelner Festsetzungen und Planinhalte

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung setzt der Bebauungsplan, entlang der Carl-Schurz-Straße und der Mühlenstraße, Mischgebiet fest. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigung der Anwohner Trading-Down-Effekt, Beeinträchtigung des Stadtbildes) ermöglichen. Vergnügungsstätten sind entsprechend den Inhalten des Entwicklungskonzeptes Innenstadt auch als ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen.

Die Carl-Schurz-Straße und Mühlenstraße sollen als attraktiver Geschäftsbereich gestärkt und weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. Baulinie im Mischgebiet ausnahmsweise für Handels- oder Gewerbebetriebe zulässig.

Aus diesem besonderen städtebaulichen Grund ist die Grundflächenzahl im Mischgebiet abweichend von den Höchstgrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Negative Wirkungen, die durch die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten und Nebengebäude auftreten könnten, sind durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen aufgefangen.

Im Bereich der Carl-Schurz-/ und Mühlenstraße sollen die alten, teilweise historisch bedingten Baufluchten erhalten und durch die Festsetzung von 'Baulinien' planungsrechtlich fixiert werden. Um eine möglichst flexible Gestaltung der Außenfassaden geplanter Neubauten dennoch zu ermöglichen, d.h. eine Weiterentwicklung des architektonischen Straßenbildes zu erreichen, sind Überschreitungen der Baulinien ab dem 1. Obergeschoß bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

Im Kreuzungsbereich Carl-Schurz-/Mühlenstraße finden wir heute eine städtebaulich ungelöste, räumlich nicht gefaßte Ecksituation vor, deren bauliche Schließung eine städtebauliche Notwendigkeit darstellt. Zur Ermöglichung einer entsprechenden Eckbebauung erfolgt im Hinblick auf die beengten Grundstücksverhältnisse und die dadurch bedingte Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen die Festsetzung einer rückwärtigen Baulinie. Zur Reduzierung einer möglichen Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes (Verschattungsproblematik), erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung, die einen Rücksprung der o.g. Baulinie in den oberen Geschossen bis zu 3,00 m ermöglicht.

Im Blockinnenbereich wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird das Ziel in diesem Bereich, vornehmlich die Versorgung der Brühler Bevölkerung mit Wohnraum zu fördern, gesichert, ohne die Möglichkeit zu nicht störender Ausübung gewerblicher Tätigkeiten wesentlich einzuschränken. Um den beabsichtigten Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebietes zu sichern und aufgrund der Dichte der möglichen Bebauung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Durch die Innenstadtnähe und die Anbindung an den ÖPNV ist der Planbereich besonders zum Wohnen für alte Menschen geeignet. Im allgemeinen Wohngebiet ist daher festgesetzt, daß 50% der Wohnungen in jedem Wohngebäude behindertengerecht als Altenwohnungen zu errichten sind.

11.2 Begrünungsmaßnahmen

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines intensiv durchgrüntes Baugebietes, welches dem Anspruch 'Wohnen im Grünen' unmittelbar angrenzend an die öffentliche Grünfläche 'Alter Friedhof' gerecht wird. Vor diesem Hintergrund wurde eine offene Bauweise vorgesehen, die einen organischen Übergang vom Grünbereich 'Alter Friedhof' in das allgemeine Wohngebiet gewährleistet. Die Pflanzfestsetzungen im Plangebiet dienen der Umsetzung dieses Planungszieles.

Die skizzierte städtebauliche Zielsetzung soll sich in ihrer Umsetzung positiv auf die kleinklimatische Situation in der, durch einen hohen Versiegelungsgrad belasteten Brühler Innenstadt auswirken.

Vor diesem Hintergrund erfolgte

1. Die Festsetzung von Fassadenbegrünung (für die Südfassaden der geplanten Bebauung im allgemeinen Wohngebiet), sowie
2. eine extensive Dachbegrünung für die erdgeschossigen Anbauten im Bereich des Mischgebietes, sowie die Decken der geplanten Tiefgaragen.

Jedes einzeln begrünte Dach bzw. Fassade wirkt sich zwar nur geringfügig auf die kleinklimatische, ökologische und gestalterische Situation im Planbereich aus, soll aber in der Summe der Einzelmaßnahmen zur Erreichung des skizzierten Planungszieles beitragen.

Bei der Ausführung der extensiven Dachbegrünung sind die Dachgärtner-Richtlinien des Deutschen Dachgärtnerverbandes e.V. Baden-Baden in ihrer neuesten Ausgabe zugrundezulegen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt die bauordnungsrechtliche Prüfung hinsichtlich - Brandverhalten, - Standsicherheit, - Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz auf der Grundlage der diesbezüglichen DIN-Normen (DIN 1055 "Lastannahmen für Bauten", DIN 4095 "Drainung zum Schutz baulicher Anlagen", DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen").

So kann davon ausgegangen werden, daß der Begrünungsaufbau entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wird.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGB1. I Seite 2253) durch Beschluß des Rats vom 20.09.93 aufgestellt.

Brühl, 18.3.94

M.H. Schmidt



Bürgermeister

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) in der Zeit vom 8.10.93 - 8.11.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl,



Stadt Brühl
Der Stadtdirektor