

1

Begründung
zum BPL 01.03/I "Kölnstraße, Burgstraße, Bahnhofstraße
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01.03/I wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden:** von der südlichen Grenze der Bahnhofstraße
- im Osten:** von der östlichen Grenze der Burgstraße sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 365 und 347
- im Norden:** von der südlichen Grenze der Gartenstraße
- im Westen:** von der westlichen Grenze der Kölnstraße (bis zur Bahnhofstraße).

2. Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Die geplante Gebietsausweisung als MK und MI-Gebiet entspricht den Darstellungen des behördenverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl. Gemäß der 6. Änderung des FNP in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1979 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt.

2.2 Rahmenplanung Innenstadt

Die Grundzüge der vorliegenden Planung basieren auf den Inhalten der Rahmenplanung aus dem Jahre 1985.

2.3 Entwicklungskonzept Innenstadt- "Ausschluß von Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungsstätten"

Zur bauleitplanerischen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungsstätten beschloß der PStA in seiner Sitzung am 11.04.1989 das Entwicklungskonzept Innenstadt und beauftragte den Stadtdirektor, mit dessen Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung. Demnach werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Spielhallen sowie Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

3. Ziele und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung dient der weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und des historischen Stadtgrundrisses unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Die vorhandene blockartige Baustruktur und die meist dreigeschossige geschlossene Straßenrandbebauung soll erhalten und Neubauten entsprechend in Anpassung an die bestehende Altbebauung eingefügt werden. Angestrebt ist neben der Geschäfts- und Gewerbenutzung entlang der Kölnstraße, Burgstraße und Bahnhofstraße die Wohnnutzung zu erhalten und zu sichern. Dieses Ziel soll durch eine geregelte Neuordnung der in den Blockkern reichenden, meist eingeschossigen Anbauten zu einer einheitlich eingeschossigen Erweiterungsfläche für Geschäfte, deren Dachfläche gärtnerisch zu gestalten ist, erreicht werden. So kann den Belangen des Handels ebenso Rechnung getragen werden (Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschoß), wie den Belangen des Wohnens durch Schaffung ruhiger, grüner Blockinnenbereiche. Um der Ansiedlung unerwünschter Nutzungen entgegenzuwirken, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Inhalten des Entwicklungskonzeptes Innenstadt vom April 1989 ein Ausschluß von Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungsstätten vorgesehen. Dies dient der Sicherung und Stärkung des bestehenden Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, sowie der Erhaltung und weiteren Verbesserung der Wohnqualität im Stadtkern.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Bereiche, entlang der Kölnstraße und Burgstraße (nördlicher Teil) als "Kerngebiet" trägt der heutigen Nutzung und planerischen Zielsetzung für den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Rechnung. Zur Sicherung und Erhaltung der Wohnfunktion sind hier oberhalb des 2. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulassen. Der Bereich entlang der Bahnhof- und Burgstraße (östlicher Teil) wird entsprechend der heutigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen, da er dem Wohnen wie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Unter der Prämisse einer weitestgehenden Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses und der vorhandenen Bausubstanz (geschlossene Straßenrandbebauung) werden die zulässigen Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung überschritten. Die hohen GFZ-Werte resultieren zudem aus der Trennung der mehrgeschossig bebaubaren Flächen und der eingeschossigen Blockinnenflächen.

Ein Ausgleich der Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 10 Nr. 2 Baunutzungsverordnung erfolgt durch die Neugestaltung der Blockinnenbereiche, so daß den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

4.2 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Kölnstraße und Burgstraße werden in Anpassung an die vorhandene Bausubstanz drei Vollgeschosse festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und zur Erhaltung des gewachsenen Straßenbildes werden für die Bereiche Bahnhofstraße und die nordöstliche Ecke der Burgstraße zwei Vollgeschosse festgesetzt.

4.3 Bautiefe, Stellung baulicher Anlagen

Die für die mehrgeschossig überbaubaren Flächen ausgewiesene Bautiefe begründet sich aus dem Bestand. In Ausnahmefällen können zusätzlich erforderliche Anbauten für Bäder und Wohnflächenenerweiterung im Rahmen umfassender Modernisierungsmaßnahmen zugelassen werden, um so die größtenteils alte Bausubstanz angemessenen Wohnqualitätsansprüchen anzupassen.

4. Erhaltung baulicher Anlagen

Die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude sind nachrichtlich in dem Bebauungsplan gekennzeichnet, da diese Aussage für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig ist.

5. Erschließung

Der nördliche Bereich der Kölnstraße (zwischen Burg- und Gartenstraße) und die Burgstraße werden als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, um die Möglichkeiten der Verkehrsplanung in diesem Bereich nicht vorzeitig einzuschränken bzw. noch anstehenden Verkehrsbeschlüssen vorzugreifen.

Da das Plangebiet einen voll erschlossenen Innenstadtbereich umfaßt und weitere Neuaufschließungen nicht vorgesehen sind, werden aufgrund dieser Bauleitplanung keine Erschließungskosten anfallen.

6. Abstandsflächen

Zur Erhaltung des gewachsenen Orts- und Straßenbildes (Blockstruktur geschlossene Straßenrandbebauung) werden entlang der Köln-, Burg- und Bahnhofstraße Baulinien sowie Geschößzahlen zwingend festgesetzt. Infolge dieser Festsetzungen ergeben sich gemäß § 6 Abs. 15 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen geringere Tiefen der Abstandsflächen.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

Zur gestalterischen Umsetzung der Planungsziele wird gemäß § 81 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung erlassen. Zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes werden im Rahmen dieser Satzung unter anderem Festsetzungen über die Gestaltung und Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Blockinnenbereiche etc. ... getroffen.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 04.09.1989 aufgestellt worden.

Brühl, 28.05.1990

Der Bürgermeister

Ratsmitglied



M. Klein

Herrn W. ...

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 26.01.1990 bis 28.02.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 28.05.1990

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG

Fröhlich
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER

gehört zur *Verfahren* ~~Der Regierungspräsident~~
 Az. *24.8.90* ~~Im Auftrag:~~
 vom *06/25.10/13-21.2.53* ~~Der Regierungspräsident~~
 gehört zur ~~Im Auftrag:~~
J.K.

