

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht
- 1.4 Veränderung der Planung gegenüber dem Vorentwurf und der ersten öffentlichen Auslegung

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehr
- 3.5 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.6 Ökologie und Begrünung
- 3.7 Denkmalpflege
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Schalltechnische Untersuchung
- 3.10 Altlastenverdachtsflächen
- 3.11 Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung am 04. Februar 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.06 'Franziskaner Hof' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde durch Aushang der Planung einschließlich der Erläuterungen im Fachbereich für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Brühl, Rathaus, Uhlstraße 3 in der Zeit vom 27. August 2001 bis 24. September 2001 entsprochen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden in Zeit vom 23. August 2001 bis zum 24. September 2001 die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung am 04.02.2002 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 01.06 'Franziskaner Hof Brühl' beschlossen, die in der Zeit vom 01.03.2002 bis zum 02.04.2002 einschließlich durchgeführt wurde. Im Rahmen der Offenlegung wurden von der Bezirksregierung Köln und dem Staatlichen Umweltamt Aachen Anregungen zur Planung vorgebracht, die Ergänzungen / Änderungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zur Folge haben. Da durch diese Änderungen / Ergänzungen die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 27 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die im Plan konstruierte Linie in Fortführung der südlichen Bauflucht des Rathaus-Westtraktes bis 15 m vor der westlichen Bauflucht, entlang der südlichen Begrenzung des Rathauses bis zur Verlängerung des Rathaus-Ostraktes in die ostwärtige Grenze des Flurstückes 799 |
| im Osten | durch die östliche Grenze des Flurstückes 799, das ist die Grenze zum Schlosspark |
| im Süden | durch die südliche Grenze des Flurstückes 799 und der südlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 477, das ist die südliche Begrenzung des Parkplatzes P 1 |

im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 622 tlw., entspricht den Häusern Tiergartenstraße 1 – 19 plus Zufahrt zum Parkplatz, weiter nach Norden von der Südwest-Ecke des Flurstückes 469 = Uhlstraße 39 bis zum konstruierten Punkt im Norden 15 m vor dem Rathaus

Insgesamt umfasst das Plangebiet die Flächen der Wohn- u. Geschäftshäuser der Tiergartenstraße 1 – 19, sowie Uhlstraße 21 – 39, sowie die gesamte Parkplatzfläche P 1, ferner den Durchgang zwischen dem Rathaus A und dem Zingsheim-Gebäude, sowie einem ‚Keilstück‘ aus der Straßenlandparzelle der Uhlstraße (siehe Übersichtsplan).

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 27 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die nördliche Bauflucht des Rathauses B, Steinweg 1, verlängert nach Osten, bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 456 (Rückseite Info-Center), weiter entlang der Nordgrenze der Flurstücke 799, 458, 459 (Südseite der Schlosskirche) bis zur westlichen Grenze des Schlossparks

im Osten von der ostwärtigen Grenze des Flurstückes 799 = Grenze zum Schlosspark

im Süden von der südlichen Grenze des Flurstückes 799, heutige Begrenzung des Parkplatzes zur Wohnbebauung am Fischmarkt

im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes 799 tlw., das ist die rückwärtige Grenze der Wohn- u. Geschäftshäuser Uhlstraße 21-39 und Tiergartenstraße 1-19, und der westlichen Bauflucht des Rathauses Uhlstraße 3

Insgesamt sind dies die beiden Rathausgrundstücke incl. dem Infocenter und den Flächen des Parkplatzes P 1 (siehe Übersichtsplan).

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.06 'Franziskanerhof', M – Gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Soziale Zwecke' dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen für den Bereich des Bebauungsplangebietes die Flächen für den Gemeinbedarf in M - Gemischte Bauflächen geändert werden.

Der Änderungsbereich der 12. Änderung geht über die Abgrenzung des Bebauungsplanes hinaus und schließt die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen bis zum Steinweg / zur Schloßstraße ein. Ziel dieser Abgrenzung ist in der Anpassung der Zweckbestimmung begründet. Der Teilbereich soll im Rahmen der 12. Änderung von Gemeinbedarf 'soziale Zwecke' entsprechend der tatsächlichen Nutzung 'öffentliche Verwaltung' abgeändert werden.

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.06 derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 'Bauzonen' von 1964 weist den Bereich entlang der Uhlstraße als MK – Kerngebiet und den östlich angrenzenden Platzbereich als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als Private Grünfläche aus.

1.4 Veränderungen der Planung gegenüber dem Vorentwurf und der 1. öffentlichen Auslegung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat die Architektengruppe ‚Lindener und Partner‘ aus Köln das Hochbauprojekt weiterentwickelt. Die Planung wurde gegenüber dem Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsphase weiter konkretisiert. Daraus resultiert zur Schlossseite hin ein dreiteiliger Gebäudekomplexes, der Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist.

Auf Grund der Anregungen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege und der Bezirksregierung Köln (Höchste Denkmalbehörde) wurde die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zum Schlossgarten nochmals überprüft und die in der Vorentwurfsplanung noch mit 82,50 m geplante Firsthöhe um ca. 2,5 m auf 80,03¹ m üNN reduziert. Die bisherige Traufhöhe wurde ebenso von 14,85 m auf 14,57² m reduziert.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurden von der Bezirksregierung Köln und dem Staatlichen Umweltamt Köln Anregungen zur Planung vorgebracht, die Ergänzungen / Änderungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zur Folge hatten. Auf Grund dieser Anregungen und der Ergebnisse zusätzlicher Abstimmungsgespräche wurden Art und Maß der baulichen Nutzung im östlichen Plangebietsbereich durch Umwandlung des geplanten MI-Gebiet in MK-Gebiet geändert. Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu den geänderten Planinhalten.

¹ Im Bebauungsplan mit max. 80,00 üNN festgesetzt

² Im Bebauungsplan aufgerundet auf 14,60 m

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Büro- und Geschäftshauses auf dem Grundstück der Zingsheim-Immobilie sowie für einen dreiteiligen Gebäudetrakt im hinteren, schlossseitigen Teil der Platzanlage sowie für die Neugestaltung des Platzes einschließlich einer zweigeschossigen Tiefgarage geschaffen werden.

Des weiteren werden städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für einen Teilbereich der vorhandenen Bebauung an der Uhlstraße aufgezeigt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung wird für das gesamte Plangebiet als Art der Nutzung **MK – Kerngebiet** festgesetzt.

3.1.2 MK - Kerngebiet

Das Plangebiet wird als Bestandteil des großen Kerngebietes der Brühler Innenstadt (Fußgängerzone) eingestuft.

Nach dem Gebietscharakter sind Kerngebiete Zentren des wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens einschließlich der Freizeitgestaltung und Stätten innerstädtischen Wohnens. Die in § 7 Abs. 1 bezeichneten Nutzungsarten müssen, wenn auch nicht durchgängig in allen Bereichen, im allgemeinen im Gesamtgebiet vorwiegen.

Der Gebietscharakter MK – Kerngebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der Brühler Innenstadt gewährleistet. Das Plangebiet wird als Ergänzung dieses Gesamtgebietes gesehen und trägt damit einen Teil zur Stärkung der Gebietsstruktur bei. Insbesondere die Zulässigkeit von ausschließlich Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses im Bereich der mit MK[♦] gekennzeichneten Teilfläche, soll zur Belebung der Brühler Innenstadt beitragen.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.06 ist innerhalb der festgesetzten MK - Kerngebiete die allgemein zulässigen Art der Nutzung

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren

Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist),

und die ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung

Tankstellen

ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich an einer besonders schützenswerten Lage im historischen Innenstadtbereich von Brühl neben dem ehemaligen Kloster und dem Weltkulturerbe Schloss Augustusburg in der Fußgängerzone. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind städtebauliche Negativwirkungen (Trading Down Effekt – Senkung der Qualität des Warenangebotes, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt und Straßenbildes) verbunden. Kerngebietstypische Spielhallen haben zudem in der Regel einen überörtlichen Einzugsbereich und ein dementsprechendes hohes Störpotential.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe in der Fußgängerzone von Brühl, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Nähe zum Schloss Augustusburg, ansiedeln.

An weniger ungeeigneten Standorten im Stadtgebiet werden vorgenannte ausschließende Festsetzungen nicht getroffen.

Der Ausschluss von Tankstellen wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen die geplante Stärkung des Gebietscharakters verhindern würden. Zudem wäre eine Tankstelle in diesem Teilbereich auf Grund der kleinstrukturierten Grundstücksverhältnisse städtebaulich nicht vertretbar.

Die Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes ist ein wesentliches Element um der 'Verödung' und dem 'Absterben' der Innenstädte entgegenzuwirken.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde zur Absicherung dieser Zielsetzung festgesetzt, dass für die Teilflächen entlang der Tiergarten und Uhlstraße die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

sonstige Wohnungen

oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist.

Die Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses ist eine Angebotsplanung und eröffnet die Möglichkeit, innerhalb der Teilflächen entlang der Tiergartenstraße und der Uhlstraße Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zu errichten.

Damit die Belebung in den Abendstunden innerhalb des Plangebietes tatsächlich auch eintritt, setzt der Bebauungsplan für die mit MK[♦] gekennzeichnete Teilfläche fest, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig und im Erdgeschoß Wohnungen unzulässig sind.

Mit der Festsetzung, dass im Erdgeschoß keine Wohnungen zulässig sind, sollen die Voraussetzungen für die übrigen Nutzungen gemäß dem Gebietscharakter des Kerngebietes geschaffen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat die Architektengruppe ‚Lindener und Partner‘ aus Köln das Hochbauprojekt weiterentwickelt. Die Planung wurde gegenüber dem Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsphase weiter konkretisiert. Nach Abstimmung mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange liegen inzwischen konkrete Schnitt- und Ansichtspläne vor, aus denen sich die maximal zulässigen Höhen für das Bauleitplanverfahren ableiten lassen.

Der Bebauungsplanentwurf übernimmt die Höhenvorgaben aus der Projektentwicklung 'Franziskaner Hof Brühl'. Danach ist die Bebauung auf dem Zingsheim-Grundstück in 3 – 5-geschossiger Bauweise vorgesehen, wobei die Geschoßfläche in den oberen Geschossen gegenüber der Grundfläche abnimmt.

Im Anschluss an dieses Neubauprojekt setzt der Bebauungsplan für den Bereich der bestehenden Bebauung Tiergartenstraße 1 – 19 und Uhlstraße 25 – 39 großzügige überbaubare Grundstücksflächen mit bis zu dreigeschossiger Bauweise fest. Hiermit soll den Eigentümern / Pächtern dieser Grundstücke die Möglichkeit eingeräumt werden, die Ladenflächen im Erdgeschoß von der Uhlstraße bis zum Franziskanerhof durchgängig zu nutzen. Zum anderen sollen mit der Festsetzung der dreigeschossigen Bauweise zum Franziskanerhof hin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine eindeutig definierte Raumkante geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (H) bestimmt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die jeweils maximal zulässigen Geschossezahlen fest. Auf Grund der vorgenannten Parameter könnte aus rechtlichen Gründen auf die Festsetzung der Geschossezahlen verzichtet werden. Zum besseren Verständnis für die Bürger, wurde diese dennoch in der Planzeichnung festgesetzt.

Die geplante Bebauung im Südosten des Plangebietes ist in ein-, zwei- und viergeschossiger Bauweise, als dreiteiliger Gebäudetrakt, der im Erdgeschoß durchgängig bebaut werden soll, konzipiert. Die viergeschossigen Gebäudeteile sind zur Platzfläche hin angeordnet und bilden damit die städtebaulich angestrebte Raumkante.

Auf Grund einer im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Höchste Denkmalbehörde, haben bei der Stadtverwaltung Brühl Erörterungstermine mit der Denkmalbehörde stattgefunden. In diesen Gesprächen wurde vereinbart, dass die geplanten Staffelgeschosse gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückhaltend und andersfarbig gestaltet werden sollen. Die Traufhöhe des

Staffelgeschosses sollte möglichst um 30 cm reduziert werden. Die Firsthöhe sollte sich um ca. 2.50 m auf rund 80.00m ü.N.N reduzieren. Unter Beachtung dieser Anregungen könnte die geplante Geschossigkeit in der vorgelegten Form verbleiben.

Die Anregung der Denkmalbehörde wurde von den Planern bei der Überarbeitung des Projektes berücksichtigt. Die in der Vorentwurfsplanung noch mit 82,50 m geplante Firsthöhe wurde in der vorliegenden Planung um ca. 2,5 m auf 80,03³ m üNN reduziert. Der Anregung bzgl. der Traufe wurde ebenso gefolgt und die bisherige Traufhöhe von 14,85 m auf 14,57⁴ m reduziert.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter der Ziffer 2.1 Überschreitungen der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Geschoßflächenzahlen zugelassen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Eine Überschreitung kommt dann in Betracht, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Mit der Lage des Bebauungsplangebietes an zentraler Stelle der Brühler Innenstadt und der unmittelbaren Nähe zum Schlossgarten und dem ehemaligen Klostergebäude (heutiges Rathaus) liegt für den Standort eine außergewöhnliche städtebauliche Situation vor, die zudem ein hohes öffentliches Interesse an der Planung / Neugestaltung des Franziskaner Hofes hervorruft.

Die geplante Bebauung zum Schlossgarten soll ein städtebauliches Gegengewicht zu der Bebauung entlang der Uhlstraße und zusammen mit dieser die künftigen Platzwände des Franziskaner Hofes bilden. Das dieser Zielsetzung gerecht werdende Planungskonzept ist von solchem Gewicht, dass die Überschreitung der Maßobergrenzen vernünftigerweise geboten ist.

Der in § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO geforderte Ausgleich liegt darin, dass der bisher überwiegend als Parkplatz genutzte Freibereich in einen gestalteten Fußgängerbereich umgewandelt und die Einstellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht wurden. Die durch die bauliche Verdichtung entstehenden zusätzlichen Verkehrsbedürfnisse werden durch die festgesetzte Tiefgarage angemessen befriedigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Beeinträchtigungen sonstiger öffentlicher Belange sind nicht ersichtlich.

³ Im Bebauungsplan mit max. 80,00 m üNN festgesetzt

⁴ Im Bebauungsplan aufgerundet auf 14,60 m

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes werden entsprechend der bisherigen Baustruktur in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für den Bereich des Mischgebietes wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da es sich hierbei um einen dreiteiligen Baukörper mit unterschiedlichen Geschosshöhen handelt, der im Erdgeschoß durchgängig überbaut werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt. Die Festsetzung der Baulinie entlang der Uhlstraße und für den Gebäudetrakt im Südosten des Plangebietes ist begründet, in der Zielsetzung im Bereich der Uhlstraße die bisherige straßeneinfassende Bebauung auch weiterhin planungsrechtlich abzusichern. Für die geplante Bebauung im Südosten des Plangebietes wurde, wie bereits dargelegt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Architekturentwurf erarbeitet. Diese Planung schlägt an dem Standort eine klar definierte Raumkante zum Franziskaner Hof in viergeschossiger Bauweise vor. Zur Parkanlage des Schlosses werden die Geschosse auf 1 bzw. 3 reduziert.

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baulinien soll in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung schaffen, die dem vorliegenden Architekturentwurf entspricht. Die Baulinie umschreibt die maximal überbaubare Grundstücksfläche. Die in den Obergeschossen zurückliegenden Ebenen werden durch das Planzeichen 15.14 PlanzV (Perlschnur) definiert.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind in den textlichen Festsetzungen Vor- und Rücksprünge von den festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Geschosse bis zu 1,5 m zugelassen. Diese Abweichungen sollen bei der Realisierung der Planung zur Vermeidung unnötiger Härten beitragen. Mit der Festsetzung, dass die im Bebauungsplan gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden dürfen, ist gesichert, dass das Bauvolumen durch eventuelle Veränderungen der Abgrenzungen nicht vergrößert wird.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter der Ziffer 2.1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen um bis zu 50%, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Ordnungsgebers, der unter § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO diese Überschreitung ausdrücklich zulässt.

3.4 Verkehr

3.4.1 Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz in der Brühler Innenstadt

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz eine gutachterliche Stellungnahme durchgeführt. Aufgabe dieser gutachterlichen Stellungnahme war zunächst anhand der Auswertung einer Verkehrszählung und entsprechender Parkraumanalysen zu beurteilen, ob die entfallenden Parkplätze am Franziskanerhof im Bereich des Krankenhausgeländes ersetzt werden können.

Die Stadt Brühl hat im April 2000 auf dem Parkplatz Alte Feuerwache (Franziskanerhof) in einer Erhebung die Anzahl der Parkvorgänge und die Parkdauerverteilung erfasst. Die maximale Anzahl der Parkvorgänge ergab sich am 18.04.2000. Hier wurden 1.073 Parkvorgänge erfasst, wovon 61 Dauerparker festgestellt wurden. Zur Wertung der Verkehrsmenge muss gesagt werden, dass zum Zeitpunkt der Erhebung keine Parkgebühren erhoben wurden, es sich also um die maximale Belegung des Parkplatzes handelt. Für die Betrachtung der Auswirkungen der Verlagerung des Parkplatzes wird von dieser maximalen Belegung von ca. 1.000 Parkvorgängen ausgegangen.

Die auf dem Krankenhausgelände an der Clemens-August-Straße geplante Parkpalette mit 333 Stellplätzen kann diese 1.000 Parkvorgänge gut bewältigen (durchschnittliche Umschlagziffer von 3). Zusätzlich ist zu bedenken, dass in der Regel Kapazitäten im Kaufhof - Parkhaus zur Verfügung stehen.

3.4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Platzbereiches und des Rathausparkplatzes für den Kraftfahrzeugverkehr ist wie bisher von der Böningergasse / Tiergartenstraße vorgesehen. Die Verkehrserschließung des Platzes soll gleichzeitig als rückwärtige Erschließung der geplanten durchgebundenen Geschäftslagen Uhlstraße dienen.

Der Einfahrtsbereich in die Platzfläche ist so großzügig bemessen, dass ein Wendebereich von 18,0 m Durchmesser angelegt werden kann. Dieser Wendepplatz soll zum einen umfassende Wendemöglichkeiten für den Parksuchverkehr bieten und zum anderen auch die Wendemöglichkeit für dreiachsige Lastfahrzeuge ermöglichen.

Da der überwiegende Teil der Platzfläche dem Fußgänger vorbehalten bleiben soll, setzt der Bebauungsplan für diesen Teilbereich Öffentliche Verkehrsfläche ‚Fußgängerbereich‘ fest. Für den Eingangsbereich mit dem Wendepplatz setzt der Bebauungsplan bis zum Einfahrtsbereich der Tiefgarage Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ fest.

Die oberirdischen Stellplätze für die Bediensteten des Rathauses sollen auch künftig über die Platzfläche angefahren werden. Es ist beabsichtigt, die Durchfahrt

in diesem Bereich mittels einer Schrankenanlage zu regeln. Die Überführung der Platzfläche erfolgt westlich entlang der Tiefgaragenein- und –ausfahrt. Eine Zufahrt für Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge wird ebenso gesichert. Die Mindestbreite der Fahrgasse beträgt 6,0 m, so dass eine Befahrung im Zweirichtungsverkehr uneingeschränkt sichergestellt ist.

Der fußläufige Zugang über die Uhlstraße soll auch künftig mittels Poller abgesichert werden.

3.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sowie östlich des Rathausgebäudes A bestehen insgesamt ca. 236 Stellplätze. Davon sind z.Zt. baurechtlich an das Rathaus 109 Stellplätze gebunden. Die übrigen Stellplätze stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Planung

Die geplanten Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) sind innerhalb einer zweigeschossigen Tiefgarage, unterhalb der Platzfläche vorgesehen. Innerhalb der Tiefgarage sind insgesamt ca. 187 Stellplätze geplant, wovon max. 117 Stpl. für die geplante private / geschäftliche Nutzung entsprechend den Stellplatzanforderungen der Landesbauordnung vorgehalten werden. Die verbleibenden, mindestens 70 Einstellplätze stehen künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung.

3.6 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Bewertung des Plangebietes wurde in Anlehnung an das Verfahren von Ludwig, D. 1991 (Froelich und Sporbeck 1991) vorgenommen.

Zusammenfassend lässt sich folgendes Ergebnis darstellen:

Als Ergebnis dieser Bilanzierung ergibt sich ein negativer Wert, d.h. der Eingriff ist durch, die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig auszugleichen. Es besteht ein externer Ausgleichsbedarf von 550 ökologischen Werteinheiten. Dieser Ausgleichsbedarf soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Innenstadtbereich von Brühl geleistet werden.

Die genaue Lage und die konkrete Anzahl der zu Pflanzenden Bäume wird zwischen dem Investor und der Stadt Brühl in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags festgelegt. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

3.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger fest.

In diesem Bereich befindet sich eine vorhandene Kanaltrasse, die auch künftig erhalten werden soll. Um die Zugänglichkeit und Wartung des Kanals für das Versorgungsunternehmen zu sichern wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

3.8 Denkmalpflege

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan hat bereits am 23.04.2001 im Rathaus der Stadt Brühl ein Vorgespräch mit Vertretern des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Bonn sowie des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege Brauweiler stattgefunden.

Auf Grund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen von der Oberen und der Höchsten Denkmalbehörde, erfolgten am 29.11.2001 und 02.01.2002 bei der Stadtverwaltung Brühl weitere Erörterungstermine mit Vertretern der vorgenannten Denkmalbehörden.

3.8.1 Bodendenkmalpflege

Mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurde in der Besprechung am 23.04.01 vereinbart, die erforderlichen Sondierungen im Rahmen einer vorverlegten Baugrubenaushebung durchführen zu lassen. Für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren ergibt sich somit die Verlagerung der Sicherung des Bodendenkmals durch Quellensicherung in das Baugenehmigungsverfahren.

3.8.2 Baudenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hatte die Monotonie im Erscheinungsbild der Neubauten zur Schlossseite durch ihre gleichmäßige Strukturierung in der Dachgestalt und der exakt einheitlichen Höhenlinien und Fassadengliederungen aus denkmalpflegerischer Sicht als völlig unbefriedigend beurteilt. Des weiteren wurde seitens der Denkmalbehörde gefordert, dass die Neubebauungen sich in ihren Höhenentwicklungen in die historisch vorgegebenen Maßstäblichkeiten einfügen und sich bezüglich der Ansicht von der Schlossseite deutlich den Gebäudehöhe des ehemaligen Klosters unterordnen.

Auf Grund der vorgenannten Anregungen und der Stellungnahme der Höchsten Denkmalbehörde vom 30.10.2001 haben am 29.11.2001 und 02.01.2002 bei der Stadtverwaltung Brühl weitere Erörterungstermine mit den Denkmalbehörden stattgefunden. In diesen Terminen wurde vereinbart, dass die geplanten Staffelgeschosse gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückhaltend und andersfarbig gestaltet werden. Die Traufhöhe des Staffelgeschosses sollte möglichst um 30 cm, die Firsthöhe um ca. 2,50 m reduziert werden. Unter Beachtung dieser Anregungen könnte die geplante Geschossigkeit in der vorgelegten Form verbleiben.

Die Anregung der Denkmalbehörde wurde von den Planern bei der Überarbeitung des Projektes berücksichtigt. Die maximal zulässige Firsthöhe von bis zu diesem Zeitpunkt 82,50 m üNN wurde um ca. 2,5 m auf 80,03⁵ m üNN reduziert. Der Anregung bzgl. der Traufe wurde ebenso gefolgt und die bisherige Traufhöhe von 14,85 m auf 14,57⁶ m reduziert.

⁵ Im Bebauungsplan mit 80,50 m üNN festgesetzt

⁶ Im Bebauungsplan aufgerundet auf 14,60 m

3.9 Ver- und Entsorgung

3.9.1 Vorbemerkungen

Alle von der Planungsmaßnahme betroffenen Versorgungsunternehmen wurden über das Bauvorhaben informiert. Im Zuge der Neubebauung werden vorhandene Versorgungstrassen teilweise um- bzw. neuverlegt. Die bestehende Trafo- und Telefonstation soll in Technikräumen innerhalb der neuen Tiefgarage installiert werden.

Die neuen Gebäude sollen in ortsüblicher Weise mit Wasser-, Elektro-, Gas- und Fernmeldeeinrichtungen versorgt werden. Die Lage der einzelnen Versorgungsleitungen wird im Rahmen einer Trassen- bzw. Planvereinbarung in Abstimmung mit der Stadt Brühl und den Versorgungsunternehmen festgelegt.

Sämtliche Versorgungsmedien sollen unterhalb der künftigen Platzfläche verlegt werden, so dass jederzeit eine Zugänglichkeit zu den Erdleitungen gegeben ist.

Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen den Versorgungsmedien und den Kanaltrassen wird mit allen Betreibern abgestimmt.

3.9.2 Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Nach Vorgabe der Stadt Brühl wird das Vorhabengebiet im Trennsystem entwässert.

Das häusliche Schmutzwasser der Neubauten wird über eine neue Schmutzwasserleitung in Richtung der Tiergartenstraße entwässert. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist für die erweiterte Nutzung nicht geeignet.

Das Vorhabengebiet befindet sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Regenwasserkanal mit Vorflut zum Donnerbach weiterhin zu nutzen.

Die geplante Bebauung zum Schlossgarten hin sowie der überwiegende Teil der Platzfläche wird mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind innerhalb des Plangebietes keine ausreichend großen und geeigneten Flächen vorhanden. Bedingt durch die neue Bebauung muss der Regenwasserkanal mit Sandfang neu verlegt werden.

3.10 Schalltechnische Untersuchung

3.10.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Brühl hat parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01.06 durch einen externen Gutachter für den Bereich des Bebauungsplangebietes eine lärmtechnische Untersuchung durchführen lassen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz wurden folgende Fragestellungen geprüft:

1. Auswirkungen der verkehrlichen Erschließung der Tiefgarage und des Rathausplatzes an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung
2. Geräuschemissionen durch den Rathausparkplatz
3. mögliche Konflikte durch den Betrieb der Gärtnerei des Brühler Schlosses durch die heranrückende geplante Wohnbebauung
4. Abschätzung möglicher Konflikte durch eine gastronomische Nutzung von Teilen des Platzes

3.10.2 Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Gärtnerei

Nach Auswertung der Berechnung der Emissionspegel der Schlossgärtnerei konnten die Gutachter feststellen, dass die Gärtnerei auch unter Berücksichtigung hoher Ansätze Immissionspegel bewirkt, die weit unter den für Mischgebiete zulässigen Immissionspegeln liegen. Auch Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu befürchten. Aufgrund der von den Gutachtern vor Ort festgestellten 'üblichen Arbeitszeiten an Werktagen' ist in den Abendstunden und an Wochenenden von weitestgehender Betriebsruhe auszugehen. Insofern ist durch die heranrückende Bebauung kein Konflikt zu befürchten.

3.10.3 Künftige Geräuschsituation im Bereich der Parkplätze und Zufahrten

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden tagsüber deutlich unterschritten. In den Nachtstunden werden die Orientierungswerte auch unterschritten, jedoch ist zu bedenken, dass hier die ungünstigsten Zeiträume an den späten Abendstunden auftreten. Die in einzelnen Stunden, etwa nach dem Ende von Veranstaltungen zu erwartenden Immissionspegel können deutlich höher liegen, da die dargestellten Werte eine Mittelung über 8 Nachtstunden beschreiben.

3.10.4 Außengastronomie

Eine zuverlässige Abschätzung der akustischen Außengastronomie kann von den Gutachtern derzeit nicht erbracht werden, da weder die Lage noch die Art der Betriebe bekannt ist. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass tagsüber Konflikte unwahrscheinlich sind.

Einzelveranstaltungen (Märkte, Feste, ..) unterliegen den Bestimmungen des Ordnungsrechtes und des Landes-Immissionsschutzgesetzes und müssen von Fall zu Fall geprüft werden.

3.10.5 Zusammenfassung

Die von den Gutachtern durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 wie auch die Richtwerte der TA Lärm unterschritten werden.

Die Gärtnerei des Brühler Schlosses wird als unkritisch eingestuft. Durch den Verkehr im Zusammenhang mit den Parkeinrichtungen werden ebenfalls keine unzulässigen Geräuschemissionen hervorgerufen.

3.11 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache im südöstlichen Bereich des Plangebietes befand sich eine von der Feuerwehr ehemals genutzte Tankstelle und eine KFZ Werkstatt sowie 2 dazugehörige Wirtschaftsgebäude. Dieser Bereich wird nach der Voruntersuchung als potentielle Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung wird zur Zeit eine Gefährdungsabschätzung für die vorgenannten Bereiche durchgeführt.

Der als Altlastenverdachtsfläche definierte Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet.

Hiermit soll ein deutlicher Hinweis für die nachfolgenden Verfahren (Abbruch, Neubau, Tiefbaumaßnahmen) gegeben werden. Im Rahmen der Abbruch- und Neubaugenehmigungen werden entsprechende Textpassagen aufgenommen, wonach bei weiteren Baugenehmigungsverfahren die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises zu beteiligen und der Abbruch soweit erforderlich, schadstoffgerecht zu entsorgen ist.

Aufgrund der Auswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg ist ein Antreffen von Bombenblindgängern im Untergrund nicht auszuschließen. In der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Köln vom 18.05.99 wird um entsprechend vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten gebeten und weiter ausgeführt, dass für den Fall des Auffindens von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten aus

Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen sind.

3.12 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 01.06 'Franziskaner Hof Brühl' beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von ca. 2.500 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

• Vorbemerkungen

Für den Bereich Markt, Kirchstraße, Uhlstraße, Steinweg und Tiergartenstraße besteht eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 sowie die 1. Änderung vom 25.05.1998. Die Grundstücke Uhlstraße 1 – 21 sind bis zu einer Grundstückstiefe von 13,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie von diesen Satzungsvorschriften betroffen.

Für die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes wurden in den Bebauungsplan gem. § 86 BauONRW weitere bauordnungsrechtliche Vorschriften aufgenommen. Nachfolgend sind die ergänzenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften begründet.

• Fassaden

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen im Mischgebiet werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der

Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluss ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

- **Dachneigung**

Als Dachform sind innerhalb des Plangebietes das Flachdach (FD, 0°-5°) sowie geneigte Dächer mit Neigungen von 15° - 30° und 30° - 45° zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen von 30° - 45° gelten für den Bereich der bestehenden Bebauung an der Uhlstraße und wurden aus der rechtsverbindlichen Satzung übernommen. Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Uhlstraße setzt der Bebauungsplan abweichend von den Vorschriften dieser Satzung 'Flachdach' fest.

Für den Bereich der geplanten Bebauung zum Schlossgarten sind Dachneigungen von 15° - 30° sowie flache Dächer (0°-5°) zulässig. Die vorgenannten Dachformen / Neigungen resultieren aus der konkreten Planung für den Standort. Mit der Aufnahme dieser Dachformen / Neigungen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Realisierung des Hochbauprojektes.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan 01.06 'Franziskaner Hof' gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) in der Zeit vom 01. 03. 2002 bis 02. 04. 2002 einschließlich, sowie vom 05. 07. 2002 bis 19. 07. 2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 22. 10. 2002



Der Bürgermeister
In Vertretung

(Mues)
1. Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan 01.06 'Franziskaner Hof' ist am 23. 09. 2002 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 22. 10. 2002



Rat der Stadt Brühl

Der Bürgermeister