

Stadt Brühl

Begründung zum Bebauungsplan 01.07

'Ehemaliges Schwesternwohnheim'

INHALT		Seite
1	Plangebiet	3
1.1	Lage und Größe	3
1.2	Planungsgrundlagen	3
1.3	Bebauung, Nutzung, Erschließung	4
2	Planungserfordernis / Planungsziele	4
3	Planungskonzept	5
4	Begründung der Festsetzungen	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1	Geschossflächenzahl (GFZ)	6
4.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	6
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.3	Verkehrsflächen	6
4.3.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
5	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Umweltverträglichkeit	7
5.2	Immissionen	7
5.3	Verkehr	7
5.4	Versickerung	8
5.5	Kosten	9
Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung	

1 Plangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet ist mit seiner rd. 0,86 ha großen Fläche Bestandteil des Krankenhausstandortes 'Marienhospital' und liegt am südwestlichen Rand der Innenstadt. Die Gebietsabgrenzung orientiert sich an den durch die 'Marienhospital Brühl GmbH' eingereichten Teilungsantrag vom 14.11.2001 (Plan überarbeitet mit Stand vom 15.03.2002) des Flurstücks 968 (Flur 13) und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 968 (Flur 13; Krankenhausgrundstück), nach Westen verlängert bis zur westlichen Grenze von Flurstück 68 von Flur 12

im Osten von der ostwärtigen Straßenbegrenzung der Erschließungsstraße östlich des Schwesternwohnheimes, verlängert nach Norden bis zur nördlichen Plangebietsgrenze sowie nach Süden über eine Gesamtstrecke von rd. 65,6 m ab der nördlichen Plangebietsgrenze, von dort 12,3 m nach Osten, von dort 23,0 m nach Süden, von dort in süd-süd-östlicher Richtung zur westlichen Grenze der Krankenhausvorfahrt und an dieser entlang dem Verlauf folgend bis zur Clemens-August-Straße

im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Clemens-August-Straße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 70 (Flur 12)

im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 70, 69 und 68 (je Flur 12).

1.2 Planungsgrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (rechtsverbindliche Fassung von 2001) liegt das Plangebiet innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Flächennutzungsplan (FNP):

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brühl in der Fassung vom 02.01.1996 stellt für den Planbereich der 13. Änderung des FNP Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus' dar. Da die Planung im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes eine Mischbaufläche und im südlichen Bereich der geplanten Parkierungsanlage eine Verkehrsflächenausweisung vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung vorgesehen.

Heutiges Planungsrecht: Bebauungsplan - 'Bauzonen' -

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Bauzonen' trifft für das Plangebiet die Festsetzung Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Klinikgebiet'. Für diese Gemeinbedarfsfläche gelten folgende grundstücksbezogenen Festsetzungen: GRZ 1,0; GFZ 2,4.

1.3 **Bebauung, Nutzung, Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krankenhausstandort 'Marienhospital', das sich von der westlich liegenden Mühlenstraße über den Blockinnenbereich zur südlich liegenden Clemens-August-Straße erstreckt. Von der Mühlenstraße ist das Krankenhausgelände für Mitarbeiter erschlossen; Anfahrten von Liegend- und Krankentransporten erfolgen von der Clemens-August-Straße aus, an der sich auch Besucher Stellplätze befinden.

Die Bebauung an der nördlichen und östlichen Blockseite (Carl-Schurz-Straße und Mühlenstraße) ist vorwiegend von 2 - 3-geschossiger Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Die südlich verlaufende Clemens-August-Straße weist an deren nördlichen Straßenseite (Krankenhausblock) Wohnbebauung auf; südlich liegt das Gelände der ehemaligen Giesler-Brauerei; zum Teil befinden sich straßenseitig - gegenüber der zukünftigen Stellplatzeinrichtung - Wohnhäuser.

In westlicher Nachbarschaft - jenseits der Stadtbahnlinie (S 18, Köln - Bonn) - befindet sich die Clemens-August-Schule sowie das Amtsgericht. Nördlich daran angrenzend liegt mit dem Balthasar-Neumann-Platz der westliche Schwerpunkt der Fußgängerzone der Brühler Innenstadt.

Über die Clemens-August-Straße ist in westlicher Richtung die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zur Römerstraße (L 183) gewährleistet.

Die nördliche Grundstücksfläche des Plangebietes ist mit dem 5-geschossigen Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims bebaut; der südliche Teil diente früher als Grünfläche mit Wegen, Rasen und Sträuchern; der an die Clemens-August-Straße grenzende Teil ist als nicht bewirtschaftete Parkierungsfläche (ca. 15 Stellplätze) hergestellt. Diese Stellplätze werden tags sowohl von Besuchern der Innenstadt wie auch nachts von Anwohnern genutzt.

Über Altlasten und Denkmale liegen für den Standort keine Erkenntnisse vor.

2 **Planungserfordernis / Planungsziele**

Im Frühjahr 2001 trat der Verwaltungsrat der 'Marienhospital Brühl GmbH' an die Stadt Brühl mit dem Wunsch heran, das ehemalige Schwesternwohnheim und den südlich angrenzenden Gartenbereich einer neuen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der Größe und der Lage dieser Fläche kommt diesem Standort eine besondere Bedeutung für die Brühler Innenstadt zu. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern ist es erforderlich, einerseits auf die veränderten Flächenansprüche durch die Krankenhausnutzung einzugehen und andererseits geänderten Anforderungen aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung zu tragen.

Für die zentrumsnahe Lage ergibt sich die Chance lagegünstige Gewerbe- und Wohnbauflächen anzubieten und darüber hinaus die mit dem Bau des 'Franziskanerhofes' einhergehende Verringerung des Stellplatzangebotes in räumlicher Nähe auszugleichen.

Das Vorhaben am Standort soll insgesamt den höheren Anforderungen an Nutzung und Gestalt in der Innenstadt gerecht werden und einen Baustein zu dessen Attraktivierung beitragen.

Zur planungsrechtlichen Durchsetzung des Vorhabens ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da die sich abzeichnenden privatwirt-

schaftlichen Nutzungen von der bisherigen Zweckbestimmung 'Sondergebiet Krankenhaus' abweichen.

3 Planungskonzept

Der nördliche Grundstücksteil des ehemaligen Schwesternwohnheimes (Sondergebiet) mit seinen rund 3.400 m² Bruttogeschossfläche wird zu einem Mischgebiet (MI) umgenutzt. Durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebietes kann für den benachbarten Standort des Krankenhauses und der nördlich liegenden Wohnbebauung gewährleistet werden, dass keine wesentlich störenden Immissionen einwirken.

Die MI-Nutzung ermöglicht eine innenstadttadäquate Nutzung für das bestehende Gebäude selbst, dem eine Nutzungsstruktur von Gewerbe und Wohnen zu gleichen Teilen nebeneinander eingeräumt wird.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt vom 'Bahnseitenweg'; von dieser Seite her kann der Zielverkehr die vor dem Gebäude liegenden Stellplätze ansteuern.

Auf dem südlichen Grundstücksteil wird eine Parkieranlage für Besucherverkehr mit Ziel Innenstadt geschaffen.

Eine solche Anlage ist erforderlich, da im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben 'Franziskanerhof' stark frequentierte Stellplätze für die Öffentlichkeit wegfallen werden.

Darüber hinaus wird am Standort auch die Errichtung eines Parkhauses ermöglicht, um zukünftigen Entwicklungen Rechnung tragen zu können.

Der An- bzw. Abfahrtverkehr für eine ebenerdige Stellplatzeinrichtung soll vorzugsweise von der Clemens-August-Straße mit möglichst großem Abstand zur Stadtbahnstrecke erfolgen. Abhängig von den tatsächlichen Fahrzeugbewegungen und von einem möglichen Parkhausbau sind zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Umfeld ggf. andere Lösungen (z.B. getrennte Ein- Ausfahrt etc.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu finden.

Die Parkieranlage wird Bestandteil einer Gesamt-Parkraumbewirtschaftung für die Brühler Innenstadt.

4 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5, 6) und § 6 BauNVO]

- 4.1.1 • *Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.*

Ziel: Beabsichtigt ist die Sicherung eines innenstadttypischen Branchenmixes. Mit der betroffenen Fläche wird eine Arrondierungsfläche für innenstadttypische Nutzungen angeboten, in einer Kombination aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnnutzung. Es fördert die Weiterentwicklung und Attraktivierung der Innenstadt.

Die ausgeschlossenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) sind zur Attraktivierung der Innenstadt kontraproduktiv; traditionell kleinteilige innerstädtische (Einzelhandels-) Einrichtungen müssen gefördert werden, um das typische Stadtbild und seine Funktion (Versorgungsschwerpunkt) im Gegensatz zu nicht integrierten Standorten zu erhalten (Verhindern von 'Trading-Down-Effekt')

- 4.1.2 • *Im Mischgebiet (MI) ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung nicht zulässig.*

Ziel: wie 4.1.1; Die ausgeschlossene Nutzung (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind zur Attraktivierung der Innenstadt kontraproduktiv. 'Trading-Down-Effekte' sollen vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO]

4.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

- *Die GFZ ist für das Mischgebiet auf 1,6 festgesetzt.*

Ziel: Die bisher zulässige GFZ von 2,4 (i.V.m. der Nutzungskategorie Sondergebiet) wird durch die neue Festsetzung auf 1,6 erheblich reduziert, spiegelt aber das tatsächliche Verhältnis zwischen vorhandenem Gebäude und anteiliger Grundstücksgröße wider. Die Überschreitung der durch die BauNVO für Mischgebiete vorgegebenen GFZ rechtfertigt sich aufgrund der besonderen Lage zur Innenstadt und den entsprechenden höheren Anforderungen an die Grundstücksnutzung.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- *Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.*

Ziel: Die GRZ orientiert sich an dem durch die BauNVO vorgegebenen Wert.

- *Im Mischgebiet darf die GRZ ausnahmsweise durch Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.*

Ziel: Die begrenzte Überschreitung ist erforderlich, um den Anforderungen der innerstädtischen MI-Nutzung gerecht werden zu können, wo üblicherweise mit verstärktem Zielverkehr gerechnet werden muss. Darüber hinaus wird mit dieser Regelung auch dem Bestandschutz durch vorhandene Stellplätze Rechnung getragen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.*

Ziel: Zur Begrenzung der Baukörper auf Teile der Baugrundstücke sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies dient der langfristigen Sicherung bestimmter Grundstücksteile für grüngestalterische Elemente.

4.3 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

4.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- *Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ausschließlich die Nutzung 'Öffentliche Parkierungseinrichtung' zulässig.*

Ziel: Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung einer mehrgeschossigen Parkierungseinrichtung für ca. 330 Stellplätze ermöglicht, um den in der Innenstadt steigenden Flächenansprüchen bzgl. Parkmöglichkeiten zu entsprechen. Allein durch das Bauvorhaben 'Franziskanerhof' entfallen an der alten Feuerwache ca. 110 innerstädtische Stellplätze. Alternativ besteht die Möglichkeit, anstelle einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage eine ebenerdige Parkierungsanlage für bis zu ca. 140 Stellplätzen herzustellen. Für den bestehenden Bedarf wie auch zukünftig entstehenden Ansprüchen wird durch die flexible Ausweisung der Parkierungseinrichtung Rechnung getragen.

- Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das Höchstmaß für die Oberkante Fußboden des obersten Geschosses eines Gebäudes im Mittel mit 70,50 m üNN festgesetzt ($OK_{\text{Fußboden}} 70,50 \text{ m üNN}$).

Ziel: Mit dieser Festsetzung wird ein Baukörper mit bis zu 3 Parkebenen ermöglicht. Städtebaulich-gestalterisch fügt sich dieser Baukörper in die umgebende Bebauung ein, ohne - als rein technisches Bauwerk - über die prägenden Nutzungen (Wohn- und Mischgebietsnutzungen) zu dominieren.

4.4 Immissionsschutz [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) ist über geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass an den Außenfassaden an benachbarten Gebäuden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Ziel: Über die planungsrechtliche Festsetzung zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV wird gewährleistet, dass im Baugenehmigungsverfahren über Nebenbestimmungen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen bestimmt werden können.

(Zu möglichen Maßnahmen s. auch Kapitel 5.2.)

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltverträglichkeit

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine bauliche oder sonstige Anlage, die errichtet und betrieben oder auch geändert werden soll, bzw. um einen sonstigen Eingriff in Natur und Landschaft, die nach Maßgabe der Anlage zu § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

Nach derzeitigem Planungsrecht ist für das betroffene Grundstück im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Krankenhaus) eine GRZ (Grundflächenzahl) von 1,0 festgesetzt. Mit der geplanten Nutzungsänderung geht eine Verringerung der GRZ in Richtung der gemäß Baunutzungsverordnung definierten GRZ einher, so dass nachhaltig eine kleinklimatische Verbesserung der Umweltsituation erwartet werden kann.

5.2 Immissionen

Die parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte schalltechnische Untersuchung (Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan) zu dem geplanten Vorhaben belegt dessen grundsätzliche Durchführbarkeit.

Lediglich mit der Errichtung eines Parkhauses - anstatt einer ebenerdigen Stellplatzanlage - sind einzelne Maßnahmen zur Reduzierung des Lärmpegels erforderlich. Exemplarisch sind hier mögliche Maßnahmen genannt, die - in Abhängigkeit vom tatsächlichen Hochbauvorhaben - auf ihre Wirksamkeit überprüft werden müssen:

- Teilabschirmung des Zufahrt- und Rampenbereiches
- Abschirmung der Front zur Clemens-August-Straße (Vorsatzschale)
- Trennung von Ein- und Ausfahrt
- Verwendung hochabsorbierender Decken.

Das konkrete, einzelfallbezogene Parkhausprojekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf seine schalltechnischen Auswirkungen gutachterlich zu untersuchen; die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV ist zu belegen.

Bei der Planung des Hochbauvorhabens sind weiterhin durch geeignete Maßnahmen Belästigungen von Lichtimmission zu vermeiden, die im Zusammenhang mit der Beleuchtung des Parkhauses und insbesondere durch die Scheinwerfer fahrender oder parkender Fahrzeuge auftreten können.

5.3 Verkehr

Da durch die geplante Parkierungsanlage - insbesondere mit der Option auf drei Parkgeschosse - mit Verkehrsverlagerungen im näheren Umfeld zu rechnen ist, wurde bereits zu Beginn der Bebauungsplanerarbeitung eine gutachterliche Stellungnahme zur Anbindung und Realisierung dieser Anlage erarbeitet.

Als wesentliches Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit dem Standort an der Clemens-August-Straße ein angemessener Alternativstandort für die entfallenden Stellplätze an der Alten Feuerwache gefunden ist. Den rund 180 wegfallenden öffentlichen Stellplätzen stehen zunächst nur ca. 70 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage am Franziskanerhof gegenüber. Mit der Parkierungsanlage im Bebauungsplanbereich 'Ehemaliges Schwesternwohnheim' werden zusätzlich bis zu 330 Stellplätze im Parkhaus bzw. ca. 140 Stellplätze in einer ebenerdigen Anlage angeboten.

Bezüglich des fließenden Verkehrs muss langfristig mit einer Verkehrszunahme auf der Clemens-August- und Carl-Schurz-Straße gerechnet werden. Zu verstärkten Belastungen wird es auch auf der Liblarer und auf der Römerstraße zwischen Liblarer Straße und Rodderweg kommen sowie auf der Clemens-August-Straße zwischen Römerstraße und Stadtbahnlinie 18.

Verursacht werden diese Verkehrsverlagerungen mittel- bis langfristig insbesondere durch Ziel- und Quellverkehre in der südlichen Innenstadt, die im Zusammenhang mit der allgemeinen Verkehrszunahme zu sehen sind sowie im Zuge der Verwirklichung weiterer Projekte (z.B. Giesler-Gelände).

Die durch die Parkierungsanlage verursachte Mehrbelastung wird sich jedoch im Rahmen der Leistungsfähigkeit des vorhandenen innerstädtischen Straßennetzes bewegen.

Dem steht andererseits eine Verringerung des motorisierten Verkehrs in Fußgängerbereichen im Zufahrtbereich zum Franziskanerhof gegenüber, dies bedeutet eine Entlastung der Uhlstraße und Böningergasse.

5.4 Versickerung

Da das Ehemalige Schwesternwohnheim bereits vor 1996 errichtet wurde, unterliegt das im zukünftigen Mischgebiet anfallende Oberflächenwasser nicht der Versickerungspflicht. Der vorhandene Kanalanschluss ist bereits auf die Ableitung dieses Wassers ausgelegt.

Für das durch die Parkierungsanlage genutzte Grundstück muss von der Versickerungspflicht gemäß § 51 Landeswassergesetz Abstand genommen werden. Weder ist es ökologisch sinnvoll, die mit der beabsichtigten Nutzung einhergehende Verschmutzung in den Boden einzutragen, noch ist es mit angemessenem Aufwand möglich, die auf den rund 3.700 m² anfallenden Niederschlagswasser zu versickern.

5.5 Erschließung / Kosten

Die Erschließung ist gesichert.

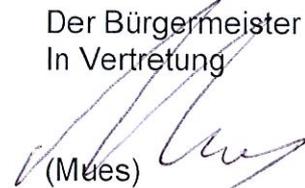
Die öffentliche Parkierungsanlage wird von privater Seite finanziert und betrieben.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan 01.07 'Ehemaliges Schwesternwohnheim' gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) mit Wirkung vom 01.01.2002 in der Zeit vom 03.05.2002 bis einschließlich 04.06.2002 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 02. 07. 2002



Der Bürgermeister
In Vertretung


(Mues)
1. Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan 01.07 'Ehemaliges Schwesternwohnheim' ist am 24.06.2002 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 02. 07. 2002



Rat der Stadt Brühl


Der Bürgermeister