

Stadt Brühl

Begründung zum Bebauungsplan 01.13

'Kreissparkassen-Passage'

	INHALT	Seite
1	Plangebiet	3
1.1	Lage und Größe	3
1.2	Planungsgrundlagen	3
1.3	Bebauung, Nutzung, Erschließung	3
2	Planungserfordernis / Planungsziele	4
3	Planungskonzept	4
4	Begründung der Festsetzungen	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.1.1	Kerngebiet	4
4.1.2	Mischgebiet	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.1	Geschossflächenzahl (GFZ)	5
4.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	5
4.2.3	Vollgeschosse	5
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	6
4.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
4.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	6
4.6	Mit Gehrecht belastete Flächen	7
4.7	Kennzeichnung	7
5	Auswirkungen der Planung	7
6	Umweltverträglichkeit	7
7	Versickerung.....	7
8	Kosten	8

1 Plangebiet

1.1 Lage und Größe

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zentrale Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe von Schloss Augustusburg und Rathaus sowie des Marktplatzes.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden** von der gesamten südlichen Straßengrenze der 'Bahnhofstraße', Flurstück 380,
im Osten von der westlichen Straßengrenze der 'Schlossstraße', Flurstück 381, bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der nördlichen Abschlussmauer des Gebäudes 'Galerie am Schloss' mit der westlichen Straßengrenze,
im Süden innerhalb des Flurstücks 323 entlang der nördlichen Gebäudeabschlussmauern der Gebäude 'Galerie am Schloss' und der Kreissparkasse sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 322 und
im Westen von der östlichen Straßengrenze der Straße 'Markt', Flurstück 406, entlang der Hausnummern 14 - 26.

Die Größe dieses Gebietes beträgt rund 0,54 ha.

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 die Zweckbestimmung 'Gemischte Baufläche' dar.

Heutiges Planungsrecht: Bebauungsplan - 'Bauzonen' -

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Bauzonen' trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

Für die westliche - an den Markt angrenzende - geschlossene Bebauung ist mit der Ordnungsziffer 19 ein Kerngebiet mit einer dreigeschossigen geschlossenen Bauweise festgesetzt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Östlich angrenzend befindet sich ein mit der Ordnungsziffer 8 belegter Bereich, für den eine offene zweigeschossige Bauweise für Wohnnutzung festgesetzt ist. GRZ und GFZ sind mit 0,3 bzw. 0,9 definiert. Am östlichen Rand - das Flurstück 323 betreffend - ist mit der Ordnungsziffer 7 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige geschlossene Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7.

1.3 Bebauung, Nutzung, Erschließung

Die östliche Marktseite wird durch eine geschlossene, vorwiegend dreigeschossige traufständige Bebauung flankiert. In den Erdgeschossen befinden sich Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomische Nutzungen. Die darüber liegenden Einheiten dienen unterschiedlichen Nutzungen für Ärzte, Büros und Wohnungen. Im Erdgeschoss des Gebäudes 'Markt 14' befindet sich der Zugang zur 'Kreissparkassen-Passage', die entlang des ehemaligen Kinos führt, das derzeit als Drogeriediscounter genutzt wird. Der weitere Verlauf dieser Fußwegeverbindung passiert die Filiale der Kreissparkasse Köln und den hieran angeschlossenen Veranstaltungssaal 'Galerie am Schloss' und stellt die fußläufige Verbindung zu Schloss und Schlosspark her.

Entlang der Bahnhofsstraße entwickelt sich ebenfalls eine geschlossene, aber vorwiegend zweigeschossige Bebauung, deren einzelne Gebäude z.T. trauf- und z.T. giebelständig orientiert sind. Hier befinden sich überwiegend Gastronomiebetriebe in den Erdgeschossen, darüber Wohneinheiten. Gegenüber der 'Belvedere-Passage' liegt der eingeschossige Flachbau der Firma 'Dörstel' (Schuhhaus), der als Lager und Stellplatz genutzt wird.

Daneben befindet sich auch die als Zufahrt zu den Flurstücken 325 und 328 genutzte Baulücke.

Der östliche Rand des Bebauungsplangebietes wird von der Schlosstraße gefasst. Der Blockrand ist hier - zwischen Bahnhofstraße 20 und 'Galerie am Schloss' - geöffnet und mit einer kleineren privaten Grünanlage gegenüber der Kreissparkasse gestaltet. Straßenseitig liegt die zur Kreissparkasse gehörende Tiefgaragenein- und -ausfahrt.

Die innenliegenden Grundstücksteile sind vorwiegend nur durch die an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Gebäude erschlossen. Sie sind i.d.R. vollversiegelt und nehmen meist nur minderwertige Nutzungen wie Müllstandorte, Schuppen, Abstellräume etc. auf.

2 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aufgrund des Bestrebens einzelner Eigentümer, ihre Grundstücke in diesem Bereich einer effektiveren Nutzung zuzuführen.

Aus stadtplanerischer Sicht ergibt sich hierdurch die Möglichkeit, diese Flächen mit einer adäquaten Nutzung zu belegen. Zentrales Anliegen ist die Aktivierung bisher rückwärtig liegender Grundstücksflächen und die Erschließung dieser Flächen für höherwertige Nutzungen. Hierzu zählen kleinteilige Laden- und Geschäftseinheiten, die diesen Standort - im Gegensatz zu Standorten auf der 'grünen Wiese' - fördern und stärken.

Erst die Schaffung von neuem Planungsrecht kann den erhöhten Anforderungen an die innerstädtische Lage gerecht werden und Rechtssicherheit für diesen Bebauungszusammenhang herstellen, wozu der Bebauungsplan Bauzonen nicht in der Lage ist.

3 Planungskonzept

Im Vordergrund steht die planungsrechtliche Sicherung derjenigen Flächen, die das Grundgerüst für die interne, fußläufige Erschließung gewährleisten. Hierzu zählt neben der vorhandenen 'Kreissparkassen-Passage' (KSK-Passage) insbesondere die neue Verbindung zwischen dieser und der 'Belvedere-Passage'. Hierüber wird auch die fußläufige Verbindung vom Belvedere-Parkplatz zur Kreissparkasse bzw. zu Schloss und Schlosspark verbessert.

Gegenüber der 'Belvedere-Passage' entsteht anstelle der heutigen Garage ein dreigeschossiges giebelständiges Gebäude, dessen Erdgeschoss parallel zum First zurück springt, um an dieser Stelle zusammen mit der daneben liegenden offenen Zuwegung als Pendant zur Belvedere-Passage den Zugang der neuen Passage zu betonen und Fußwegebeziehungen zu begünstigen. Das neue Gebäude bietet neben der Wohnfunktion Raum für Büros, Dienstleister, Einzelhandelsläden bzw. gastronomische Einrichtungen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5, 6), § 6 und § 7 BauNVO]

4.1.1 Kerngebiet

- *Im Kerngebiet (MK) ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung 'Vergnügungsstätte' nicht zulässig.*
- *Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO Wohnungen bis zu einem Anteil von 50 % der Geschossfläche zulässig.*

Beide Festsetzungen haben die Sicherung einer für die Brühler Innenstadt typischen Nutzungsmischung zum Ziel, bestehend aus Einzelhandel, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe und Wohnen.

Die gemäß BauNVO regelzulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten' wird zur Vermeidung städtebaulicher Negativwirkungen ausgeschlossen, da eine solche Nutzung in erheblichem Maße zu einem Verdrängen kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen und zu einer Verödung der Innenstadt beiträgt.

Im Gegensatz dazu müssen kleinteilige innerstädtische (Einzelhandels-) Einrichtungen gefördert werden, um das typische Stadtbild in seiner Funktion (Versorgungsschwerpunkt) und besonders in seiner Vielfalt in Abgrenzung zu nicht integrierten Standorten zu erhalten und zu entwickeln (Verhindern von 'Trading-Down-Effekt').

4.1.2 Mischgebiet

- *Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.*
- *Im Mischgebiet (MI) ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung nicht zulässig.*

siehe 4.1.1

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 Kerngebiet auf 3,0 festgesetzt.*
- *Die GFZ ist für das Mischgebiet auf 1,2 festgesetzt.*

Die Festsetzungen zur GFZ orientieren sich an der durch die Baunutzungsverordnung definierten GFZ.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- *Die GRZ ist für das Kerngebiet auf 1,0 festgesetzt.*
- *Die GRZ ist für das Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt.*

Die Festsetzungen zur GRZ orientieren sich an der durch die Baunutzungsverordnung definierten GRZ.

4.2.3 Vollgeschosse

- *Die Zahl der Vollgeschosse ist für Kerngebiet und Mischgebiet auf 3 Geschosse als Höchstmaß festgesetzt.*

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der durch die Baunutzungsverordnung definierten Geschossigkeit.

- *Die Zahl der Vollgeschosse ist für die die neue Passage flankierenden Gebäude auf zwingend 3 Geschosse festgesetzt.*

Die zwingende 3-geschossige Bebauung ist bauplanungsrechtlich erforderlich, um die beabsichtigte Torwirkung als Eingang zur neuen Passage städtebaulich zu betonen. Zusammen mit der an dieser Stelle festgesetzten Baulinie wird diese hochbauliche Lösung erreicht.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

- *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Bauweise sowie durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.*

Die Abgrenzung zwischen Kerngebiet und Mischgebiet orientiert sich an der bisher gültigen Abgrenzung durch den Bauzonenplan.

Das Mischgebiet wurde erweitert auf Flächen, die gemäß Bauzonenplan bisher als Allgemeines Wohngebiet definiert sind (zwischen Kreissparkasse und den Gebäuden Bahnhofstraße 16 - 20). Die Änderung liegt in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Kerngebiet unter Berücksichtigung des insgesamt knapp zur Verfügung stehenden Raums großzügiger bemessen als im Mischgebiet, da im MK-Gebiet die Flächenansprüche für eine gewerbliche Nutzung höher sind.

Aus städtebaulichen Gründen - insbesondere zur Wahrung und Weiterentwicklung der für die Brühler Innenstadt typischen geschlossenen Bauweise entlang der prägenden Innenstadtraßen - und aus funktionsbedingten Gründen in Bezug auf Nutzung und Funktion der Innenstadtlage ist für das Kerngebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Bebauungsdichte vom Zentrum zu seinen Nebenlagen hin abnimmt, wird die am Markt festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) zur Schloßstraße hin abgestuft (Mischgebiet) und als offene Bauweise definiert.

- *Der Zugang zum Fußgängerbereich wird über die Kennzeichnung 'Gehrecht' gesichert.*

Zur Sicherung der Zuwegung zu der öffentlichen Verkehrsfläche 'Fußgängerbereich' wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäuden 'Markt 16' und 'Bahnhofstraße 14' ein Gehrecht festgesetzt. Die Baufenster sind in der Erdgeschosszone durch Baugrenzen und Baulinien beschränkt.

Während der 'Fußgängerbereich' zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 14 und 16 in einer ersten Realisierungsphase nur die Wegeverbindung garantiert, wird im zweiten Schritt - unter Beteiligung weiterer Eigentümer - auch die städtebaulich bedeutsame Sichtbeziehung zwischen dieser Verbindung und der Belvedere-Passage hergestellt.

4.4 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- *Die mit der Signatur 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Fußgängerbereich' gekennzeichneten Flächen dienen ausschließlich Fußgängern als Verkehrsfläche.*

Diese plangraphische Festsetzung dient der Gewährleistung der fußläufigen Erschließung innerhalb des Quartiers.

Zufahrten zu innenliegenden Grundstücken und Lieferverkehr bleiben unbenommen.

4.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

[§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB]

- *Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen zulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird dem für innerstädtische Lagen typischen Umstand hoher Flächenbeanspruchungen unterschiedlicher Nutzungen Rechnung getragen.

4.6 Mit Gehrecht belastete Flächen

[§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB]

- *Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.*

Zur Sicherung der Zuwegung zu der öffentlichen Verkehrsfläche 'Fußgängerbereich' werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäuden 'Markt 16' und 'Bahnhofstraße 14' i.V.m. den unter 4.3 genannten Baulinien Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Während der 'Fußgängerbereich' zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 14 und 16 in einer ersten Realisierungsphase nur die Wegeverbindung garantiert, wird im zweiten Schritt - unter Beteiligung weiterer Eigentümer - auch die städtebauliche Sichtbeziehung zwischen dieser Verbindung und der Belvedere-Passage hergestellt. Erst diese Sichtbeziehung weckt das Interesse von Passanten und vermittelt die neue Passage.

4.7 Kennzeichnung

[§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB]

- *Für die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes ist zu beachten, dass bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Humose Böden).*

Zur Berücksichtigung besonderer Anforderungen an den Baugrund sei auf die Humosen Böden im Plangebiet hingewiesen.

5 Auswirkungen der Planung

Neben der Ausweisung einzelner neuer privater Bauflächen werden auch Flächen für die öffentliche Erschließung in Anspruch genommen. Da diese Vorhaben jedoch nicht in den vorhandenen Grundstücksgrenzen realisierbar sind, ist zur Umsetzung eine Umliegung erforderlich. Da die Zahl der Betroffenen überschaubar ist und die Interessen im wesentlichen ähnlich gelagert sind, wird eine freiwillige Umliegung angestrebt.

Die kleinteilige Erschließungsstruktur durch Passagen und Höfe in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt und zum Schloss weckt das Interesse von Passanten und von Besuchern der Stadt; Geschäftsinhaber profitieren von der höheren Frequentierung. Die Vermarktungschance der 'Belvedere-Passage' verbessert sich.

6 Umweltverträglichkeit

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine bauliche oder sonstige Anlage, die auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) errichtet und betrieben oder geändert werden soll, bzw. um einen sonstigen Eingriff in Natur und Landschaft, der nach Maßgabe der Anlage zu § 3 UVPG erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht beabsichtigt.

7 Versickerung

Das Bebauungsgebiet ist über die Mischwasserkanäle "Markt" bzw. "Bahnhofstraße" zu entwässern. Da das Gebiet bereits vor 1996 bebaut war, entfällt die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG.

8 Kosten

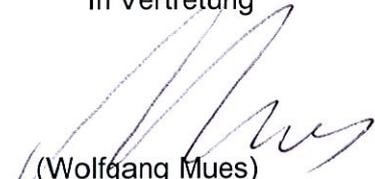
Die Erschließung des gesamten Quartiers ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gesichert. Neue, im Zusammenhang mit einzelnen Baumaßnahmen im Inneren des Quartiers entstehende Wegeverbindungen sind durch potentielle Vorhabenträger selbst zu leisten.

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.13 hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) in der Zeit vom 15. 11. 2002 bis einschließlich 16. 12. 2002 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 20. 12. 2002



Der Bürgermeister
In Vertretung

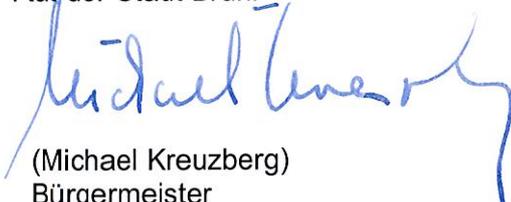

(Wolfgang Mues)
1. und Technischer Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.13 ist am 17. März 2003 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 31. 03. 2003



Rat der Stadt Brühl


(Michael Kreuzberg)
Bürgermeister