

Begründung Bebauungsplan Nr. S III/A der Stadt Brühl
zur Offenlegung vom 27.5. bis 28.6.1982

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S III/A erstreckt sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. S (I-III), die im Norden durch die Heinrich-Esser-Straße, im Osten durch die Kölnstraße, im Süden durch die Schützenstraße und im Westen durch die westlichen Grenzen der Parzellen 12, 494, 21, 28 und 37, Flur 20, Gemarkung Brühl begrenzt wird. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Zweck des Bebauungsplanes

Der südliche Teil des Bebauungsplanes deckt sich mit einem Teil eines beabsichtigten Sanierungsgebietes der Stadt Brühl, dessen "Förmliche Festlegung" aufgrund der öffentlichen Finanzsituation aufgehoben bzw. zurückgestellt worden ist. Der vorliegende Bebauungsplan ist Teilergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach StBauFG und der Rahmenplanung der Stadt Brühl, die für diesen Stadtbereich durchgeführt wurden.

Der Bebauungsplan fixiert die Zielsetzungen dieser Untersuchung im oben angeführten Geltungsbereich öffentlich-rechtlich, wobei das Schwergewicht auf die weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und des historischen Stadtgrundrisses gelegt wurde.

Das Verkehrskonzept der an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen stellt das Ergebnis des Generalverkehrsplanes der Stadt Brühl und dessen Modifikation für Teilbereiche nach den langfristigen Zielsetzungen der Rahmenplanung dar. Daher ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Das Gebiet soll im Rahmen der Stadterneuerungsplanung, bei der der vorliegende Bebauungsplan seinen Stellenwert besitzt, durch eine umfassende Neuordnung, bei der Rücksicht auf die bestehende Baustruktur genommen wird, seinen Charakter als Geschäftsbereich bzw. citynahes Wohngebiet mit weiteren Einrichtungen des Handels, Kleingewerbes und Wohnungen beibehalten und verbessern.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Baubestand. Festgelegt wird eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung, um der vorhandenen blockartigen Baustruktur in der Brühler Innenstadt gerecht zu werden.

Angestrebt ist die Geschäfts- und Gewerbenutzung entlang der Kölnstraße durch eine uneingeschränkte Kerngebietsnutzung zu stärken und zu entwickeln.

Dieses Ziel wird erreicht durch die geregelte Neuordnung der in den Blockkern reichenden, meist eingeschossigen Anbauten der Straßenrandbebauung zu einer einheitlichen eingeschossigen Erweiterungsfläche für Geschäftsausdehnungen, Lager und Abstellräume, deren Dachfläche gärtnerisch gestaltet, bepflanzt bzw. begrünt wird. So wird sowohl den Belangen des Handels (Erweiterungsmöglichkeiten) als auch den Belangen des Wohnens (ruhige, grüne Blockkerne) Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Anschluß an die eingeschossige Erweiterungszone wird einmal das innerstädtische Wohnen zusätzlich ermöglicht und aktiviert und ein gestalterischer Übergang von den gewerblich genutzten Flächen zu den privaten Grünflächen der benachbarten Wohngebäude und Grundstücken geschaffen.

Die Erweiterung der vorhandenen privaten Tiefgarage (Kölnstraße 45) zu einer Blockkernflurgarage ermöglicht, den bebauungsplanrelevanten Stellplatzbedarf soweit wie möglich zu decken.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bauflächen

Kerngebiete (MK)

Die Ausweisung der Kerngebiete entlang der Kölnstraße und dem Einmündungsbereich der Heinrich-Esser-Straße und Schützenstraße erfolgt, da diese Ausweisung durch den heutigen Nutzungszustand begründet ist und gleichzeitig die größte Chance zur Durchführung des Bebauungsplanzieles beinhaltet.

Die hohen GFZ-Werte resultieren aus der Trennung der mehrgeschossigen bebaubaren Flächen der Straßenrandbebauung und der eingeschossigen Blockinnenfläche, die trotz überwiegend durchgehender Grundstücke in Teilbauf lächen gegliedert werden. Darüber hinaus wird die teilweise Überschreitung der Nutzungsziffern (GRZ und GFZ) der BauN VO durch die Beibehaltung der Straßenrandbebauung entsprechend der überwiegend vorhandenen Geschößzahl mit den damit verbundenen Straßenraumerlebnis und der Fixierung des historischen Stadtgrundrisses aber auch der Neuformung der Blockinnenbereiche in gleichmäßig eingeschossig bebaute Bereiche, die durch Niveaugleichheit und Begrünung sowohl die angestrebte Geschäftserweiterung ermöglicht, gleichzeitig aber den Obergeschossen das notwendige Wohnumfeld gewährleistet, begründet.

Die GRZ-Werte werden für diesen Bereich demzufolge gem. § 17 (10) BauN VO mit 1,0, die GFZ-Werte mit 3,6 für die mehrgeschossig bebaubaren Teilgrundstücke entlang der Straßen, mit 1,0 für die eingeschossig bebaubaren Teilgrundstücksflächen und mit 2,6 für die zweigeschossig bebaubaren Teilflächen ausgewiesen. Um die Verringerung der in §§ 7 und 8 BauO NW oder in einer Rechtsordnung aufgrund des § 8 (3) BauO NW vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandsflächen zu ermöglichen, wird zur Wahrung der historischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Stadtbildes für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplan eine Abstandssatzung nach § 103 (6) BauO NW aufgestellt.

Private Grünflächen

Private Grünflächen sind entsprechend dem Bestand und zu dessen Arrondierung festgelegt.

Bautiefe, Stellung und Höhe der baulichen Anlagen

Die für die mehrgeschossig überbaubaren Flächen ausgewiesene Bautiefe begründet sich aus dem Bestand und ergibt darüber hinaus die Möglichkeit, im rückwärtigen Bereich zusätzlich erforderliche Anbauten für Bäder und

Wohnflächenerweiterung im Rahmen umfassender Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und so die größtenteils alte Bausubstanz heutigen Wohnqualitätsansprüchen gerecht werden zu lassen.

Die festgesetzten maximalen und minimalen Traufhöhen und die Stellung der baulichen Anlagen begründen sich aus dem vorliegenden Bestand. Gleichzeitig sichern sie den historischen Straßenraum in der Höhe der begrenzenden Hauswände und deren optische Wirkung und verhindern, daß die Fassadenabwicklungen durch unangepaßte wie z.B. eingeschossige Gebäude gestört wird.

Stellplätze und Garagen

Die ausgewiesene Tiefgarage entspricht dem Bestand und erlaubt die Möglichkeit der Erweiterung, um neben zusätzlichen Kundenstellplätzen auch für die Anlieger Stellplätze zu schaffen, die ihre erforderlichen Stellplätze abgelöst haben.

Dachform, -neigung, -gliederung

Die Festsetzungen der Satteldachform für die mehrgeschossigen Gebäude, die Mäxerenz des Neigungswinkels der Dachflächen und die mögliche Gliederung dieser durch Aufbauten entsprechen dem historischen Bestand und sichern auch für Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen eine angepaßte Gestaltung an die bestehende Dachlandschaft der Innenstadt von Brühl.

Fassadenbreite, -gliederung, Materialien und Farben

Die hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen dem historischen Straßenbild und sichern auch für Neubauten und Fassadenerneuerungen eine Gestaltung, die die stadtbildprägende Eigenart des Bestandes aufnimmt aber gleichzeitig eine Architektur der Gegenwart ermöglicht.

Erschließung

Die Erschließung ist von der Kölnstraße bzw. Schützenstraße aus sichergestellt, so daß nach BBauG keine Erschließungskosten anfallen, die satzungsmäßig abzurechnen sind. Die rückwärtigen Bauflächen der Kölnstraße werden öffentlich-rechtlich über eine Privatstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Schützenstraße angebunden.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert (BGBl. I S. 949 ff.), durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **10.05.1982** aufgestellt worden.

Brühl, **10.05.1982**



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert (BGBl. I S. 949 ff.), in der Zeit vom **27.05.1982** bis **28.06.1982** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **29.06.1982**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG:
[Handwritten signature]
VOR. INCKELWITZ
TECHN. BEIGEORDNETER

Gesehen!
Köln, den 11. Aug 1982
Der Regenspräsident
Im Auftrag
[Handwritten signature]