

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Brühl

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, zuletzt geändert BGBl. I S. 949)

1. Gebietsbeschreibung

1.1 Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 12 bildet einen Abschnitt des alten Bebauungsplanes Nr. 12 zwischen L 183, Liblarer Straße, KBE und B 51 und wird

im Westen von der Römerstraße (L 183)

im Norden von der Planstraße (Lessingstraße), südlich angrenzend an das Grundstück des Kreiskinderheimes

im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Pingsdorfer Straße (B 51)

im Süden von der Eichendorffstraße und den südlich angrenzenden Grundstücken

begrenzt.

2. Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes der 1. Änderung BP 12 sind in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Köln vom 30.3.1973, entwickelt worden.

Gemäß § 8 (3) BBauG werden die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 im Parallelverfahren durchgeführt.

- 2.2 Die z.Zt. planungsrechtlich geltenden Festsetzungen sind im BP 12 (Genehmigung vom 1.11.1972) verankert.
- 2.3 Ein Umlegungsverfahren für diesen BP ist abgeschlossen.
- 2.4 Die Initiative zur Änderung der Bauleitplanung erfolgt auf Antrag der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, die mit Ausnahme der Verkehrsflächen im Besitz sämtlicher Grundstücksflächen ist.

3. Planungsziele und -inhalte

- 3.1 Anfang der 70er Jahre bestand eine Tendenz zur Verdichtung und Hochhausentwicklung im Rahmen des Nord-Rhein-Westfalenprogramms - Verdichtung der Bebauung (Standortprogramme) an den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs. Dies ist städtebaulich nicht mehr erwünscht, da sich Ballungen des Geschoßwohnungsbaues als menschenunfreundlich erwiesen haben und das Ortsbild stören. Diese Anlagen sind heute dazu wirtschaftlich nur noch schwerlich zu realisieren bzw. zu finanzieren.

Der ursprünglich BP 12 setzte, insbesondere für den Bereich der 1. Änderung, insgesamt für ca. 930 WE geltendes Bau-recht, wobei von einem Einwohnerzuwachs von ca. 2.800 Personen ausgegangen wurde.

Aufgrund der nach 1976 prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt Brühl ist eine derartige Entwicklungsmöglichkeit einfach nicht mehr realistisch und aus v.g. Gründen durchsetzbar.

Da bis auf ein XII-geschossiges Hochhaus keine weiteren Bauten erstellt wurden, besteht durchaus die Möglichkeit einer generellen Herabzonung entsprechend dem heutigen und künftigen Wohnungsmarkbedarf und Ein- und Anpassung an die umgebende Bebauung.

Hinzu kommt, daß an der stark befahrenen Römerstraße eine 4 bis 6-geschossige Wohnbebauung festgesetzt ist, die nach heutigen Erkenntnissen des Emissionsschutzes dort nicht errichtet werden sollte.

Wenn in der ursprünglichen Begründung und Planung Dichtwerte festgelegt worden sind, die gemäß § 17 BauN VO nur als Ausnahme zu realisieren waren, so ist bei der Umplanung zu konstatieren, daß trotz Herabzonung auf I - V Geschosse blockweise (A - E) Werte möglich sind, die in erster Linie im Bereich der Geschoßflächenzahl Überschreitungen über die im § 17 (2) BauN VO festgesetzten Richtwerte nach sich ziehen.

In diesem Rahmen wird auch der Anwendung des § 21 a (5) BauN VO Rechnung getragen, indem die Tiefgaragenflächen auf die Geschoßfläche angerechnet werden können.

Die Neustrukturierung der Nutzungs- und Richtwerte ergibt im übrigen entgegen der ursprünglichen Ausweisung eine Reduzierung um ca. 7.000 qm Bruttogeschoßfläche (BGF). Eine derartige Reduzierung um ca. 17,5 % der BGF entspricht Erkenntnissen, die 1976 schon im Stadtentwicklungsplan angeführt wurden und schon damals die "nicht marktgerechten Baunutzungen" aufzeigten und bei der Definierung der Dispositionsflächen gemäß Stadtentwicklungskonzept eine 15 %-ige Reduzierung (siehe STEP, Teil III, S. 7, 15 und 30) für bestimmte Bebauungspläne vorschlugen.

Einmal abgesehen von den Nutzungen und Flächen südlich der Eichendorffstraße und zwischen Römerstraße und geplanter Lessingstraße (Hochhaus) können für den restlichen Bereich ca. 126 Wohnungseinheiten (ohne Hochhaus) bei einer Aufnahme-fähigkeit von ca. 350 Einwohnern in Ansatz gebracht werden.

- 3.2 Für die Lessingstraße, die noch nicht gebaut ist, wird eine Querschnittsreduzierung und eine Verlaufsänderung vorgeschlagen, weil aus Gründen der Verkehrsberuhigung

und der Herabzonung der Wohngebäude dies angebracht erscheint. So soll die Lessingstraße im Mittelbereich zur Verkehrsberuhigung eine Krümmung erfahren und unter Wegfall des großen Wendeplatzes in der Heinestraße einmünden. Dabei wäre zu prüfen, ob eine durchlaufende Fahrverbindung von der Eichendorffstraße bis zur Liblarer Straße sinnvoll erscheint. Eine Fahrverkehrsunterbrechung zwischen Lessingstraße und Heinestraße würde dazu führen, daß eine noch stärkere Beruhigung in den Wohngebieten eintreten könnte. Diese Frage muß jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entschieden werden, in jedem Falle wird der Bebauungsplan eine verbindende Verkehrsflächenfestsetzung treffen. Die Verkehrsregelung läßt sich später ohne Bebauungsplanänderung durchführen.

Im übrigen sollen an der Lessingstraße und den anbindenden Stichstraßen zur Verbesserung der Wohnumwelt Straßenbäume gepflanzt werden.

Es wurde ausgeführt, daß eine Wohnbebauung an der Römerstraße unzweckmäßig ist. Aus diesem Grunde sieht die Änderung zwischen Lessingstraße und Römerstraße eine I-II-geschossige Ladenbebauung vor, südlich der Eichendorffstraße ist eine Anpassung an Mischgebiet geplant. Im übrigen soll im sonstigen Bereich die Geschoßwohnbebauung bestehen bleiben, jedoch abgezont werden.

Es ist beabsichtigt, daß vorwiegend 4-geschossige Geschoßwohnungsgebäude und nur bei wenigen Ausnahmen zur besseren Anpassung an die umgebende Bebauung 3 bzw. 5-geschossige Gebäude errichtet werden. Kleinere Einheiten mit schätzungsweise 6 - 10 Wohnungen an einem Treppenhaus entsprechen den heutigen Vorstellungen der künftigen Bewohner. Ebenso ist eine differenzierte Ausbildung der Baukörper beabsichtigt, wobei im Erdgeschoß teilweise ein gartenbezogenes Wohnen eingenommen werden kann.

Die für die Läden nachzuweisenden Stellplätze sind zwischen dem Ladentrakt und der Römerstraße sowie der Eichendorffstraße eingeplant, wobei eine teilweise Absenkung und Unterteilung durch Grünflächen in kleineren Parkplatzeinheiten vorgesehen ist.

Die erforderlichen Stellplätze für eine Mischgebietsnutzung sind in Form einer Tiefgarage an der Südseite des Gebäudes möglich, die Zufahrt erfolgt von der Eichendorffstraße.

Zur Vermeidung von großen ebenerdigen Stellplatzflächen und zur Erlangung von Grünflächen zwischen den Gebäuden sind die Stellplätze für die Wohnungen im wesentlichen in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Tiefgaragen sollten miteinander verbunden werden, wobei Zu- und Ausfahrten von der Lessingstraße vorgesehen sind.

Auf der Tiefgarage ostwärts des bestehenden 12-geschossigen Gebäudes ist eine Stellplatzfläche eingeplant, die von der Eichendorffstraße aus befahren werden kann.

Südlich des 12-geschossigen Gebäudes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Baufläche enthalten, die im Änderungsvorentwurf als Grünfläche dargestellt ist. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen im größeren Umfang eingeplant, um eine stärkere Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen. Insgesamt 2 private Spielplätze sind im Nordteil und im Ostteil des Plangebietes vorgesehen, wobei eine Eingrünung und Verzahnung mit sonstigen Grünflächen erfolgen soll.

4. Erschließungskosten

4.1 Der Stadt Brühl entstehen folgende überschläglich ermittelten Erschließungskosten:

- Ausbaukosten, Verkehrsmischflächen
einschließlich Begrünung und Beleuchtung ca. 650.000,--DM
- Entsorgung (Abwasserkanal) ca. 275.000,--DM

Bei der Erschließung des Geländes kann von einer Vorfinanzierung bzw. Trägerschaft durch v.g. Gesellschaft als Dritte ausgegangen werden, so daß die Stadt nach Abrechnung der Maßnahmen ihren satzungsmäßigen Anteil in den Haushalt einstellen muß.

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 16.6.1980 aufgestellt worden.

Brühl, den 16.6.1980

Der Bürgermeister

Ratsmitglied



Müller

Klein

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 13.5.1981 bis 14.6.1981 einschließlich öffentlich auszulegen.

Brühl, den 15.6.1981



Der Stadtdirektor
PLANUNGSAMT

I.A.

[Signature]
(FRANK)

Gesehen!

Köln, den 4. Sept. 1981

Der Regierungspräsident
im Auftrag

[Signature]