

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 03.04 'Kölnstraße/Kaiserstraße'  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1.0 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 20 und wird wie folgt begrenzt:

im Süden: durch die Kaiserstraße,

im Osten: durch die Kölnstraße (L 194),

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Parzelle 822,

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Parzelle 514.

**2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen**

**2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, wirksam seit dem 01.02.1996, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

**2.2 Verbindlicher Bauleitplan**

Im Bebauungsplan - Bauzonen -, rechtskräftig seit dem 18.12.1964, ist das Plangebiet als reines Wohngebiet, 2-geschossig festgesetzt. Das Grundstück des Erftkreises mit dem Heinrich-Menke-Institut ist als Fläche für Gemeinbedarf ohne genaue Zweckbestimmung festgesetzt.

**2.3 Der gesamte Planbereich gehört zum Denkmalbereich 'nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts' vom 01.07.1994.**

### **3.0 Anlaß der Planung**

Die Planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan Bauzonen - reines Wohngebiet - entspricht weder der heutigen Nutzungsstruktur, noch der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich. Anträge auf gewerbliche Umnutzung mußten in letzter Zeit abgelehnt werden, obschon die beantragte Nutzung städtebaulich sinnvoll gewesen wäre. Durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll einer geordneten und sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

### **4.0 Verfahren**

In seiner Sitzung am 21.04.1997 faßte der Rat der Stadt Brühl den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.04 Kölnstraße/Kaiserstraße und gleichzeitig zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **5.0 Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur gewerblichen Nutzung der Erdgeschoßzone unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauungsstruktur. Ferner ist das Grundstück des Erftkreises mit dem Heinrich-Menke-Institut planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche abzusichern.

### **6.0 Bestehende Situation**

Die heutige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch eine klare Mischnutzung geprägt. Vertreten sind der Einzelhandel, eine Druckerei, Büroflächen und Arztpraxis. Die Obergeschosse werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die wesentliche bauliche Substanz reicht von vor 1872 bis in die 80iger Jahre unseres Jahrhunderts. Herausragend sind die beiden Villen Kaiserstraße 4 und 6, die 1911 bzw. 1910 vom Architekten Josef Blied erbaut wurden und als Baudenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz festgesetzt sind. Auch das Haus Kölnstraße 109, eine ehemalige Villa aus der Zeit zwischen 1845 und 1872, ist ein erhaltenswertes Einzelgebäude, das Haus Kölnstraße 111, um 1930, ein denkmalwertes Haus.

Der Innenbereich des Plangebietes ist bereits durch die rückwärtigen Gebäudeerweiterungen des Heinrich-Menke-Instituts auf dem Grundstück Kaiserstraße 6 und die gewerblichen Hallen auf dem Grundstück Kölnstraße 109 in Anspruch genommen. Trotzdem sind noch ansehnliche einzelne Grünflächen, insbesondere im nordwestlichen Bereich vorhanden, die auch zum Teil einzelne Großbäume aufweisen.

Das Gelände ist insgesamt eben und liegt ca. 64,0 m über NN.

## 7.0 Vorbelastung des Gebietes

### 7.1 Altlasten

Nach Auswertung der Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Erftkreises sind keine Altlasten im Planbereich bekannt. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist somit nicht gegeben, es sei denn bei einer späteren Nutzungsänderung der vorhandenen Druckerei.

Bei Umbauten von Kellern und bei Neubauten ist zuvor der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.

### 7.2 Immissionen

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Plangebiet, speziell für die Einrichtung der Druckerei wurde am 11.10.1995 von der Firma Graner & Partner, Gutachten Nr. 5341 erstellt. Danach wurden die Meßvorschriften für Geräuschemessungen an Maschinen nach DIN 45635, Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft nach VDI 2058 und bauakustische Prüfungen Luft- und Trittschalldämmung nach DIN 52210 zugrunde gelegt. Die Betrachtungen der Beurteilungspegel ergibt für die einzelnen relevanten Immissionsorte zwischen 33 dB(A) bis 49 dB(A). Die Messungen an allen Immissionspunkten erfolgten bei geöffneten Fenstern des Werkstatgebäudes bzw. geöffneten Toren und Türen. Hiermit ist sichergestellt, daß der zulässige Immissionsrichtwert (WR = 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) unter den baulichen Gegebenheiten eingehalten wird.

Das Plangebiet wird tangiert durch die Kaiserstraße und die Kölnstraße, die beide eine erhebliche Verkehrsbelastung tragen.

In einer Schallpegelberechnung nach RLS-90 wurde der Immissionspegel für die Fenster im 1. Obergeschoß am Haus Kölnstr. 107 mit 64,7 dB(A) Tag und 55,9 dB(A) Nacht ermittelt. Diese liegen knapp über den Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Die Bahnlinie Köln-Bonn-Koblenz verläuft in einer Entfernung von ca. 190 m vom nächstliegenden Haus entfernt. Unter Berücksichtigung des Gebäudeschattens des Finanzamtes trifft die freie Schallausbreitung der DB in ca. 220 m Entfernung auf das nächstliegende Haus im Plangebiet.

Für beide Immissionsbelastungen ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet am Rande der Innenstadt gelegen, Teil der nördlichen Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts ist und auch seither mit diesen Verkehrsachsen verbunden ist. Auch aufgrund der geringen Überschreitung wird auf eine weitere Festsetzung verzichtet.

## 8.0 Planung

### 8.1 Planinhalte

Die heutige Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch eine klare Mischnutzung geprägt und durch gute Erschließung (Kölnstraße-Kaiserstraße) unterstützt. Analog soll das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt werden. Zur Bildung eines städtebaulichen Pendant zum gegenüberliegenden Gebäude Kaiserstraße 1 wird die 3-geschossige Bebauung bis zur Ecke Kölnstraße/Kaiserstraße vorgezogen. Im übrigen orientieren sich die Geschößzahlen und die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend an dem Bestand. Durch die enge Anlehnung der Baugrenzen an die vorhandenen straßenseitigen Baukörper soll der Charakter der Einzelhausbebauung ehemaliger Bürgerhäuser nachempfunden werden.

Im westlichen Planbereich ist das Grundstück des Erftkreises mit dem Heinrich-Menke-Institut als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen für gesundheitliche Zwecke festgelegt. Die Zusatzdefinition: Erziehung-Schul-Familienberatung und Behandlung soll die derzeitige Zweckbestimmung festschreiben. Mit Rücksicht auf den als Baudenkmal festgesetzten Frontbau an der Kaiserstraße sind auch hier die vorhandenen unmittelbar anschließenden Anbauten in ihrer Fläche und Geschößzahl festgeschrieben. Im mittleren und rückwärtigen Gelände wurde dafür noch eine ca. 547 m<sup>2</sup> große Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen, um der Einrichtung die notwendige Variabilität und Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Mit einem Rücksprung an der Westseite wird dabei der Erhalt einer Hainbuche berücksichtigt.

### 8.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die verkehrliche Situation, die von der tangierenden Landstraße (194) und der Kaiserstraße beherrscht wird. Die gewerbliche Nutzung der Erdgeschößzone durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe kann durch die planungsrechtliche Festsetzung als Mischgebiet weiter entwickelt werden, ohne daß auf die Wohnnutzung in den Obergeschossen ein wesentlicher Veränderungsdruck entsteht.

## **9.0 Verkehr**

### **9.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und erfolgt über die Kölnstraße/Kaiserstraße. Die zentrale Lage wie auch die gute Verbindung nach Norden, Osten und Westen ermöglicht eine positive Entwicklung der gewerblichen Nutzung der Erdgeschoßzone.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind größtenteils vorhanden und im gesamten Plangebiet mit Ausnahme bestimmter Grünflächen allgemein zulässig. Außerdem sind in geringem Maße öffentliche Parkflächen am nördlichen Rand der Kaiserstraße vorhanden.

### **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNPV)**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz gestaltet sich wie folgt: Die Stadtbahnlinie 18 bietet eine direkte Anbindung an die Großzentren Köln und Bonn und liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Planbereich. Das Gleiche bietet der ca. 600 m entfernte Bahnhof der DB. Beide Bahnen sind insbesondere über das örtliche Radwegenetz direkt zu erreichen. Die Haltestelle der Buslinie 706 (Phantasialand-Wesseling) liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Die Haltestelle der Buslinie 985 (nach Köln) und 701 (Köln-Meschenich) liegt in einer Entfernung von ca. 50 m.

## **10.0 Erschließung**

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden und werden nicht geändert. Deshalb fallen durch die Planung keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

## **11.0 Einzelne Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)**

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (das sind die ab 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche) erfolgt mit Rücksicht auf die Beibehaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsstruktur.

### 11.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zum Schutz bestimmter städtebaulich prägender Gebäude und Baudenkmäler und für das Kleinklima bedeutsame Gartenflächen sind im Bebauungsplan Flächen eingezeichnet, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind deshalb Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

### 11.3 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Im Bebauungsplan ist zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft eine Dach- und teilweise eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Weiterhin ist die Erhaltung von markanten Bäumen und Strauchgruppen zum Schutze des Kleinklimas in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 12.0 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.04 Kölnstraße/Kaiserstraße sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht unmittelbar zu erwarten, da keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen geplant sind. Lediglich auf dem Grundstück des Erftkreises ist eine ca. 547 m<sup>2</sup> große zusätzliche Baufläche eingezeichnet. Zur Kompensation des Eingriffs ist eine intensive Dachbegrünung und eine partielle Fassadenbegrünung festgesetzt. Im übrigen sind bei konkreter Planung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf kreiseigenen Flächen möglich.

Die zukünftigen Vorhaben innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen können nur über schon vorhandene, befestigte Flächen erschlossen und bebaut werden. Vor diesen Hintergrund und unter Berücksichtigung des Bestandes wurde auf die Aufstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet, nicht zuletzt deshalb, weil eine Erweiterung des Heinrich-Menke-Instituts mittelfristig nicht vorhersehbar ist. Zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas ist im Bebauungsplan die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Freihaltung von jetzigen Garten- und Vorgartenflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt.

### 13.0 Versickerung des Niederschlagswassers

Innerhalb des Plangebietes ist durch die überwiegend vorhandene Bebauung als Mischnutzung bereits eine weitgehende Entwässerung über die städtische Kanalisation vorhanden, so daß gemäß § 51 Abs. 4 LWG von einer im Bebauungsplan festgesetzten Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen werden kann.

Lediglich auf dem Grundstück des Heinrich-Menke-Instituts ist nach dem Bebauungsplan eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung durch die Bebauung möglich. Da jedoch die Ausnutzung dieser Baufläche durch einen Neubau zur Zeit nicht absehbar ist, wurde auf eine geohydrologische Untersuchung des Untergrundes verzichtet. Über die Versickerung des Niederschlagswassers ist dann ggfls. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden.

#### 14.0 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In den Bebauungsplan sind nachrichtlich durch Kennzeichnung übernommen:  
Die am 02.02.1984 eingetragenen Baudenkmäler

1. unter lfd.-Nr. 024 Kaiserstraße 4
2. unter lfd.-Nr. 025 Kaiserstraße 6.

Außerdem liegt das gesamte Plangebiet im Bereich der Denkmalbereichssatzung 'nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts' vom 01. Juli 1994, die am 12. Juli 1994 in Kraft getreten ist.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 12.09.1997 bis 13.10.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 12.01.1998

Stadt Brühl  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

*Dr. Hackstein*

(Dr. Hackstein)



Diese Begründung ist am 15.12.1997 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 12.01.1998

Bürgermeister

Rat der Stadt Brühl

Ratsmitglied

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*