

# Stadt Brühl

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 03.04

### 'Kölnstraße / Kaiserstraße'

#### 1 Plangebiet

##### 1.1 Lage und Größe

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innenstadtnahen Standort (Innenstadt ca. 500 m südlich), der teils gewerblich (vorw. Kölnstraße) und teils wohnwirtschaftlich (vorw. Kaiserstraße) genutzt wird.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 17 und 20 und wird wie folgt umgrenzt:

<b>Im Norden</b>	von der nördlichen Grenze des Flurstücks (FS) 234, weiter über dessen östliche Grenze und entlang der nördlichen Grenze des FS 514,
<b>im Osten</b>	von der östlichen Grenze des FS 514,
<b>im Süden</b>	von der südlichen Grenze des FS 514 und 394 und
<b>im Westen</b>	von den westlichen Grenzen der FS 394, 233 und 234.

Das Plangebiet umfasst die FS 233, 234, 393 und 394 der Flur 17 und das FS 514 der Flur 20 und somit eine Größe von rund 6.300 m<sup>2</sup>.

##### 1.2 Planungsgrundlagen

###### Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Gemäß Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (rechtsverbindliche Fassung vom 21.05.2001), liegt der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

###### Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan weist für den östlichen Teil des Plangebiets 'Gemeinbedarfsfläche' aus und für die in das Verfahren integrierte, westlich angrenzende Wohnbebauung 'Wohnbaufläche'.

###### Heutiges Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes gilt für den geplanten Standort der Europäischen Fachhochschule gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan 03.04 'Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'.

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bauzonen mit der Ordnungsziffer 4 (4 = Reines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7).

##### 1.3 Bebauung, Nutzung, Erschließung

Der Standort für die geplante Fachhochschule wurde bisher vom Erftkreis als Institut für Psychohygiene (Heinrich-Meng-Institut) genutzt, einer Erziehungs-, Schul- und Familienberatungsstelle. Der Umzug dieser Einrichtung ist nach heutigem Kenntnisstand weitestgehend abgeschlossen.

Der zum Bebauungsplan neu hinzu kommende westliche Teil ist bauzonenplankonform mit Wohngebäuden bebaut und entsprechend genutzt.

Während die westliche Nachbarschaft des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dient - ergänzt durch wohngebietsverträgliche Nutzungen wie Bäcker, Apotheke, Frisör, Kiosk sowie

des Sankt-Ursula-Gymnasiums, befinden sich östlich - im Kreuzungsbereich Kaiser- und Kölnstraße - unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Lampenstudio, Häusliche Krankenpflege, Restaurant, Werbeagentur.

Auf der südlichen Seite der Kaiserstraße liegen ebenfalls überwiegend Wohnnutzungen. Teilweise haben verschiedene Rechtsanwälte dort ihren Sitz.

Erschlossen sind sämtliche im Einflussgebiet des Planbereichs liegenden Grundstücke über die Kaiserstraße und Kölnstraße. Beide Straßen sind für das innerstädtische Verkehrsnetz von herausgehobener Bedeutung.

## **2 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die Ansiedlung einer Fachhochschule auf dem Grundstück des Institutes für Psychohygiene ist nach dem aktuellen Planungsrecht nicht möglich, da die Festsetzungen nur sehr vorhabenspezifisch auf die Institutsnutzung ausgelegt sind. Die Ansiedlung einer Fachhochschule an eben diesem Standort ist planungsrechtlich nur über ein Bebauungsverfahren durchsetzbar, in dessen Zuge u.a. auch auf immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen eingegangen werden kann.

Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

## **3 Planungskonzept**

Dem Planungskonzept liegt der Gedanke zu Grunde, dass sich das Gebiet in seiner Eigenart, seiner Struktur und seiner städtebaulichen Gestalt, fort entwickeln soll.

Da Kölnstraße und Kaiserstraße - Kaiserstraße insbesondere im kreuzungsnahen Bereich - gemischte Nutzungsstrukturen aufweisen, sollen nach diesem Konzept solche Nutzungen weiterhin zulässig sein, zumal dies auch durch die Innenstadtnähe begründet ist und sich die geplante Schulnutzung in diesen Kontext einfügen lässt.

Der Schulstandort an der Kaiserstraße 6 wird daher gemäß § 6 BauNVO [Baunutzungsverordnung] als Mischgebiet festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird über die Schulnutzung hinaus auf Dauer ein Nutzungskatalog definiert, der zukünftigen alternativen Nutzungen Raum lässt. Dies erscheint insbesondere wegen der innenstadtnahen Lage des Grundstücks und der Lagegunst an einer bedeutenden innerstädtischen Verkehrskreuzung angezeigt.

Die Ausweisung der westlich benachbarten Wohnbauflächen (Wohnhaus Kaiserstraße 8 und 'Hinterlieger' hinter Nr. 8) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO kennzeichnet den Übergang von den gemischten Bauflächen zu einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet. Diese Festsetzung ermöglicht überdies auch eine untergeordnete, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung. Die vorhandene Wohnnutzung bleibt aber in ihrem Bestand geschützt und erfährt gegenüber der benachbarten Mischnutzung weiterhin einen hohen Schutzanspruch.

Die Grünfläche, die nördlich des Hinterliegergrundstücks liegt und über das Schulgrundstück erschlossen ist, wird als private Grünfläche festgesetzt. Eine weitere Bebauung in dritter Reihe oder eine andere intensive Nutzung im Innenbereich dieses Blockes erscheint unverträglich, da hierüber eine Vorbildwirkung für andere vergleichbar tiefe Grundstücke ausgeht, die zu bodenrechtlichen Spannungen führen können.

Die erschließungstechnische Absicherung des über das zukünftige Schulgrundstück 'Kaiserstraße 6' erschlossenen 'Hinterliegergrundstücks' wird planungsrechtlich über ein Geh- / Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Hierüber ist auch den öffentlichen Versorgern für die Zukunft u.a. der Zugang zu ihrem Transformatorhäuschen gesichert.

Die Festsetzungen im Einzelnen:

### **Textliche und im Plan eingetragene Festsetzungen mit Begründung**

#### 1 - Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO]

- Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet'

• *Festsetzung 'Mischgebiet'*

Die Festsetzung des Mischgebietes ermöglicht erst die geplante Nutzung 'Fachhochschule'. Darüber hinaus bleibt die Festsetzung mit ihrem breiten Nutzungsspektrum auch gültig für den Fall, dass andere Nutzungen an dem Standort geplant werden - eine erneute Planänderung ist hierfür nicht zwangsläufig erforderlich.

• *Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung [Vergnügungsstätte] ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.*

• *Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung [Vergnügungsstätte] ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.*

Die bisherige, nach Bebauungsplan Bauzonen festgesetzte Nutzung 'Reines Wohngebiet' wird mit diesem Bebauungsplan in 'Allgemeines Wohngebiet' umgewandelt.

Über diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Kölnstraße weiterhin die Funktion eines Mischgebietes ausüben kann, während die Kaiserstraße als Wohngebiet fungiert. Der Bebauungsplan definiert zu diesem Zweck den eindeutigen Übergang zwischen beiden Nutzungen (s. auch "Begründung, 3 - Planungskonzept").

Von der Innenstadt her bis zur Kreuzung Kölnstraße / Kaiserstraße wird die Arrondierung innerstädtischer Nutzungen angestrebt. In die Kaiserstraße hinein findet diese Arrondierung mit dem geplanten Standort der Europäischen Fachhochschule ihren Schlusspunkt und geht in eine Wohnbebauung über.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind zu dem angestrebten Branchenmix kontraproduktiv, da sie i.d.R. bereits mit den Wohnnutzungen in Konflikt geraten und weil von ihnen negative Auswirkungen auf umgebende Nutzungen ausgehen. Im Gegensatz hierzu sollen traditionell kleinteilige innerstädtische Nutzungen gefördert werden, um das typische Stadtbild und seine Funktion zu erhalten (Verhindern von 'Trading-Down-Effekt').

2 - Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

• *Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.*

Abweichend von der nach BauNVO definierten Obergrenze für die GFZ von 1,2 wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich an der bisher gültigen GFZ (0,7) und lässt vor dem Hintergrund der ohnehin großzügig bemessenen Grundstücke ausreichend Gestaltungsspielraum.

• *Für das Mischgebiet ist eine maximale Firstlinie von 76,0 m festgesetzt.*

Die Festsetzung begrenzt einen möglichen Anbau im rückwärtigen Grundstücksteil nach oben, um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und auf das straßenseitige denkmalgeschützte Gebäude zu mindern.

3 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO]

• *Die straßenseitige Fassade des Hauses Kaiserstraße 6 ist per Baulinie festgesetzt.*

Die städtebaulich markante Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes, das im Kontext mit weiteren in der Nachbarschaft vorhandenen Villen und geschützten Gebäuden zu sehen ist und den Straßencharakter prägt, wird über diese Festsetzung geschützt.

#### 4 - Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

- *Die Zufahrt auf das 'Hinterliegergrundstück' hinter Kaiserstraße Nr. 8 wird über das Symbol 'Ein- bzw. Ausfahrt' festgesetzt.*

Die Festsetzung dient einem rechtseindeutigen Umgang mit der Zufahrt auf das oben bezeichnete Grundstück auch für seine zukünftigen Nutzer.

#### 5 - Flächen für Versorgungsanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

- *Mit Flächen- und Symbolkennzeichnung ist im Plan die Versorgungsanlage 'Elektrizität' festgesetzt.*

Über die Festsetzung wird dem im Plangebiet vorhandenen Transformatorstandort Rechnung getragen.

#### 6 - Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- *Die nördlich des 'Hinterliegergrundstücks' liegende und zum Schulgrundstück gehörende Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.*

Der bisherige Nutzungscharakter bleibt mit dieser Festsetzung erhalten. Eine Nutzung dieses Grundstücksteils würde die Konsequenzen der Eingriffs- / Ausgleichsregelung mit sich bringen - ein Ausgleich könnte innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden.

#### 7 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- *Die Dachflächen der Gebäude innerhalb des Mischgebietes sind mit Ausnahme des Baudenkmals flächendeckend zu begrünen. Die Fassadenflächen dieser Gebäude sind zu mindestens 40 % Anteil zu begrünen.*

- *Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.*

Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen resultieren aus dem Vorgänger-Bebauungsplan. Diese Festsetzungen erfolgten zum Ausgleich des durch diesen Bebauungsplan veranlassten Eingriffs in Form der Erweiterung von Bauflächen in die Tiefe des Grundstücks. Auswirkungen hat diese Festsetzung erst auf einen neuen Baukörper im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die Festsetzung 'Erhalt von Bäumen' - ebenfalls aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen - dient der Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas.

#### 8 - Sonstige Planzeichen

##### Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

- *Innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Baugebietes sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der als Flächen für Stellplätze markierten Flächen zulässig.*

Die Ausweisung von Stellplätzen im Mischgebiet soll einerseits ausreichend Raum für die Schulnutzung vorhalten und andererseits garantieren, dass bestimmte Grundstücksanteile zu Gunsten der natürlichen Bodenfunktion erhalten bleiben.

Der über den derzeitigen Bestand hinausgehende Teil der Stellplatzanlage (nördlicher Rand) ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht worden: Tagsüber sind die Grenzwerte der TA-Lärm auch bei einer Vollbelegung nicht überschritten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

- Die Zufahrt zum 'Hinterliegergrundstück' hinter Kaiserstraße Nr. 8 wird über die Flächenkennzeichnung 'Geh- / Fahr- / Leitungsrecht' festgesetzt.

Die Festsetzung dient einem rechtseindeutigen Umgang mit der Zufahrt zum oben bezeichneten Grundstück auch für seine zukünftigen Nutzer.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

- siehe Plan und "Begründung zum Bebauungsplan, 3 - Planungskonzept"

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
[§ 16 Abs. 5 BauNVO]

- Innerhalb des Mischgebietes sind innerhalb der Baufenster verschiedene Geschossigkeiten festgesetzt.

Die Festsetzung der verschiedenen Geschossigkeiten erfolgt als Übernahme der Regelungen des bisherigen Planungsrechts. Während einerseits mit den Bebauungsplanfestsetzungen der (vorhandene) Anbau rechtlich zulässig bleibt, soll andererseits der Denkmalswürdigkeit und der städtebaulichen Wirkung der straßenseitigen Villa über die Abstufung der Gebäudehöhen Rechnung getragen werden.

9 - Regelungen für den Denkmalschutz  
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

- Das Gebäude Kaiserstraße 6 ist als denkmalgeschützt dargestellt.

Das als Denkmal unter Schutz gestellte Objekt wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

#### **4 Umweltverträglichkeit, Immissionsschutz, Versickerung**

Eine Umweltverträglichkeitsstudie ist für das Vorhaben nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

Im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens wurde das mit der geplanten Nutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht. Nach diesem Gutachten verträgt sich auch eine Vollbelegung (ca. 60 - 70 Stellplätze) unter Einbeziehung der als 'Fläche für Stellplätze' markierten Fläche tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) mit benachbarten Nutzungen, da die in der Umgebung anzusetzenden Grenzwerte nach der TA-Lärm nicht überschritten werden [Grenzwerte Reines Wohngebiet: tags 50 dB(A); Allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A); Mischgebiet: 60 dB(A)].

Eine Nutzung nach 22:00 überschreitet allerdings die Grenzwerte bereits bei einer Belegung von nur ca. 40 % und ist von daher ausgeschlossen.

Unabhängig hiervon können allenfalls anlässlich einzelner Veranstaltungen höhere Immissionspegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Das Bebauungsgebiet wird bereits über den vorhandenen Abwasserkanal in der Kaiserstraße entwässert. Da das Gebiet bereits vor 1996 bebaut war, entfällt die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz.

## **5 Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird am bezeichneten Standort die Rechtsgrundlage geschaffen, die Europäische Fachhochschule mit Unterrichts- und Verwaltungsräumen dauerhaft anzusiedeln. Der Prozess einer lang andauernden Standortsuche wie auch Diskussionen um frühere Standorte kommen damit zum Abschluss.

Als unvermeidbare Auswirkung - gegenüber der bisherigen Situation an der Kaiserstraße 6 - sind die absehbaren vermehrten An- und Abfahrten zu nennen, deren grundsätzliche Verträglichkeit aber im Rahmen des o.g. Gutachtens belegt ist. Detailfragen hierzu sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

## **6 Kosten**

Kosten entstehen für die Stadt Brühl nicht.

Brühl, 17. November 2003

Der Bürgermeister  
Michael Kreuzberg