

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Öffentlicher Personennahverkehr
- 3.7 Stellplätze und Garagen
- 3.8 Ökologie und Begrünung
- 3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.10 Ver- und Entsorgung
- 3.11 Altlasten
- 3.12 Gestalterische Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung am 01.08.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.05 "St.Ursula-Gymnasium" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 30.6.1992 dargelegt und mit den Bürgern erörtert.

Darüber hinaus hatten die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl einzusehen.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadtmitte von Brühl und wird im Norden von der Königstraße, im Osten von der Kurfürstenstraße, im Süden von der Kaiserstraße und im Westen von der KBE-Trasse (Linie 18) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 03.05 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,5 ha.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet wird durch die Verkehrsstrassen der Kaiser-, König- und Kurfürstenstraße sowie im Westen von der Trasse der Vorgebirgsbahn begrenzt.

Der Planbereich ist insgesamt bebaut.

Die tangierenden Erschließungsstraßen sind, bis auf den Eckbereich an der Kaiserstraße und Kurfürstenstraße, mit Familienwohnheimen in II- und III- geschossiger Bauweise bebaut.

Die vorgenannten Erschließungsstraßen sind alleearartig bepflanzt. Die privaten Grundstücke sind ebenso intensiv eingegrünt und abgepflanzt.

Als Dachform herrscht an der König- und Kurfürstenstraße das Krüppel- und Krüppelwalmdach vor. Die Gebäude an der Kaiserstraße sind, bis auf den Imbiß, mit Satteldächern errichtet.

Das Schulgelände des "St. Ursula-Gymnasiums" erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Kaiserstraße / Kurfürstenstraße in nordwestlicher Richtung bis an die Trasse der Vorgebirgsbahn und die rückwärtigen Grenzen der Bebauung Königstraße Haus Nr. 35-45. Die nicht überbauten Flächen sind durchgängig versiegelt und werden als Schulhof genutzt. Im hinteren Bereich bestehen derzeit zwei eingeschossige Unterrichtspavillons.

Das Hauptgebäude befindet sich ebenfalls im Innenbereich, westlich der Bebauung an der Kurfürstenstraße Haus Nr. 1-7 und ist in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach ausgeführt.

Der Zugang zum Schulgrundstück erfolgt von der Kaiserstraße. Westlich dieses Eingangsbereiches befindet sich die Hausmeisterwohnung in einem zweigeschossigen Wohngebäude.

Östlich des Eingangsbereichs schließt ein weiterer dreigeschossiger Gebäudeteil, der Unterrichtsräume enthält, an.

Im Eckbereich Kaiserstraße / Kurfürstenstraße befindet sich derzeit die Turnhalle des Gymnasiums sowie die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen und zur Tiefgarage mit 17 Einstellplätzen.

Wie bereits dargelegt, sind die nicht bebauten Flächen des Schulgrundstückes weitestgehend versiegelt.

Lediglich im hinteren Teil des Grundstückes und zwischen dem Hauptgebäude und dem Unterrichtstrakt an der Kaiserstraße befinden sich einige wenige Laub- und Obstbäume.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung des RP-Köln vom 11.07.1973) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.05 **Wohnflächengebiet** dar.

Für den Bereich des Schulgrundstückes ist **Öffentliche Einrichtung mit der Zweckbestimmung Schule** dargestellt.

Die Stadt Brühl beabsichtigt, für ihr Stadtgebiet den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Der Rat der Stadt hat inzwischen einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der Flächennutzungsplan wird künftig für den Bereich des "St. Ursula-Gymnasiums" **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung **Schule** darstellen.

Die Offenlegung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll 1993 erfolgen, so daß nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.05 gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

Es liegt lediglich ein Bauzonenplan vor, der allenfalls als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Es ist Ziel und Zweck der Planung, auf dem hinteren Teil des Schulgrundstückes, als Ersatz für die beiden bestehenden Pavillons, einen neuen Erweiterungsbau zur Unterbringung von Klassenräumen für die beiden seit 1982 genehmigten Schulpavillons zu errichten.

Des weiteren ist eine bauliche Erweiterung des Schulgebäudes im Eckbereich Kaiserstraße / Kurfürstenstraße in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Mit der Realisierung der geplanten Maßnahmen soll die derzeitige beengte räumliche Situation für die Schüler des Gymnasiums verbessert werden.
Die Anzahl der Schüler wird durch die Baumaßnahme unwesentlich ansteigen.

Es ist Ziel der Planung, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen zu schaffen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan außerhalb der Gemeinbedarfsflächen ausschließlich **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest.

Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes weiterzuentwickeln.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, innerhalb dieser Teilflächen vorrangig Wohnen zuzulassen.
Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen in einem von vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden für die Schulerweiterungsmaßnahmen aus der umgebenden Bebauung entwickelt.
Mit den einschränkenden Höhenfestsetzungen wird zum einen auf die historischen Gebäudeensembles an der König- und Kurfürstenstraße Rücksicht genommen und zum anderen die Schattenbildung auf den benachbarten Grundstücken auf ein vertretbares Maß reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich innerhalb der **WA - Allgemeinen Wohngebiete** an der vorhandenen Bebauung und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für vorwiegendes Wohnen planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund der bereits durchgängig bebauten Grundstückssituation wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der WA - Gebiete durch die Festsetzung der maximalen Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Möglichkeiten des Verordnungsgebers großzügig zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird innerhalb der **WA - Allgemeinen Wohngebiete** der vorhandenen Baustruktur entsprochen und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bestandssicherung und zur Weiterentwicklung dieser Nutzungsart geschaffen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird aufgrund der erforderlichen besonderen Gebäudeformen auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt mit Baugrenzen umfahren.

Innerhalb der WA - Allgemeinen Wohngebiete wurden die Baugrenzen sehr eng an die vorhandene Bebauung angelegt. Ziel dieser Festsetzung ist es die Fassaden der weitestgehend als Einzeldenkmal eingetragenen Wohngebäude planungsrechtlich zu schützen und zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden innerhalb der Gemeinbedarfsflächen so großzügig abgegrenzt, daß die Erweiterungssabsichten nach den Bedürfnissen des St.-Ursula -Gymnasiums und unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Belange realisiert werden können.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für weite Teile des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **"Schule"** fest.

Es ist Ziel der Planung, im Innenbereich als Ersatz für die nicht mehr zeitgemäßen Unterrichtspavillons, einen Neubau zu errichten.

Innerhalb dieser Neubauanlage sollen Klassen- und Werkräume, eine kleine Kapelle und evtl. im Untergeschoß die Turnhalle untergebracht werden.

Zur Verbesserung der Raumsituation für Schüler und Lehrer ist des weiteren eine Erweiterung des Schulgebäudes an dem bisherigen Standort der Turnhalle (Eckbereich Kaiser-/Kurfürstenstraße) geplant.

Die Neubaumaßnahmen werden insbesondere zur Kaiser- und Kurfürstenstraße hin zu städtebaulichen Verbesserungen führen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch entsprechende, gestaffelte Höhenfestsetzungen bestimmt, so daß von einer städtebaulich verträglichen Nachbarschaft ausgegangen werden kann.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange war zu berücksichtigen, daß die Schulerweiterung im allgemeinen öffentlichen Interesse liegt und nur auf dieser noch verfügbaren Fläche realisiert werden kann.

Eine Erweiterung an anderer Stelle außerhalb der räumlichen Umgebung des jetzigen Schulgrundstückes ist aus organisatorischen Gründen nicht möglich. Eine komplette Auslagerung der gesamten Schule wäre zudem unter wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar.

3.5 Verkehrsflächen

Durch die geplanten Erweiterungen und Neuordnungen auf dem Schulgrundstück sind keine zusätzlichen Erschließungen bzw. Veränderungen der vorhandenen Erschließungsstrassen erforderlich.

3.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden KBE-Trasse (Linie 18) und der Bushaltestelle auf der Kaiserstraße hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

3.7 Stellplätze und Garagen

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden werden Garagen und Stellplätze nur an bestimmten Stellen zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der weitestgehend denkmalwerten Gebäude sind bauliche Veränderungen nur unter Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes möglich. Die zusätzliche Schaffung von Garagen könnte daher im Einzelfall zu unnötiger Härte führen, so daß nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die ausnahmsweise Zulässigkeit von Garagen über die hintere Baugrenze hinaus als vertretbar angesehen wird.

Die vorhandenen Tiefgaragen und Stellplätze im Bereich der Turnhalle sollen erhalten bleiben.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird sich durch die geplanten Erweiterungen nicht wesentlich verändern.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan über die derzeitigen Stellplatzfläche hinaus zusätzliche Tiefgaragenplätze im Südosten des Plangebietes fest, so daß aus planungsrechtlicher Sicht der erforderliche Nachweis für den ruhenden Verkehr, auch bei Zunahme der Schülerzahlen, auf dem Schulgrundstück erbracht werden kann.

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung der Tiefgarage für Schüler und Lehrer im Tagesbetrieb bestehen nach Aussage des Schallgutachters auch bei zusätzlicher Kapazität der Tiefgarage aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, da die Zunahme an Verkehrslärm noch innerhalb der zulässigen Toleranzbereiche liegen wird.

3.8 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen.

Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

In jedem Fall sind die ermittelten Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die sich daraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen in die Abwägung einzustellen.

Sie sind mit den anderen, von dem Bebauungsplan betroffenen, öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auch hier gilt, daß kein Belang von sich aus Vorrang vor einem anderen Belang hat oder, daß öffentliche Belange von sich aus ein größeres Gewicht haben, als private Belange. Allerdings haben objektiv die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage einen erheblichen Stellenwert. Es ist aber Sache der Stadt, im Rahmen ihres planerischen Ermessens darüber zu entscheiden, welchem Belang sie den Vorrang gibt und welchen anderen Belang sie demgegenüber zurücksetzt.

Die Abwägung darf nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich erfolgen.

Das Umweltamt der Stadt Brühl hat daher bereits sehr frühzeitig eine Abschätzung des Eingriffs durch die Planung mit dem Ergebnis vorgenommen, daß die geplante Erweiterung des Gymnasiums im wesentlichen auf bereits versiegelten Flächen stattfindet.

Lediglich im hinteren Bereich des Schulgrundstückes werden den vorgesehenen Neubau ein Laub- und zwei Obstbäume überplant.

Als Ersatz hierfür setzt der Bebauungsplan in unmittelbarem Umfeld **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** fest.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung des Gymnasiums wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der eine detaillierte Eingriffsbewertung und ggf. den Nachweis des Ausgleichs sowie Aussagen zur Art und Dichte der Bepflanzung enthält.

Da zudem das Landschaftsbild durch eine ansprechende Architektur gegenüber den derzeit bestehenden Pavillons verbessert werden kann, sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen zu erwarten.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 21.04.92 und 12.05.92 ein schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplanbereich vorgelegt.

Das schalltechnische Gutachten soll Aufschluß darüber geben, ob schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen (Wohnen / Schule) zu erwarten sind und wie diese ggf. vermieden werden können.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um 8,0 dB(A) und nachts um 11,0 dB(A) überschritten werden, so daß passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden).

Mit den heute üblichen Isolierverglasungen kann die vorhandene Bebauung an der Kurfürsten- und Königstraße in ausreichendem Maß geschützt werden. Für Fenster von Schlafräumen im Pegelbereich IV (Bebauung an der Kaiserstraße) empfiehlt der Gutachter, Schalldämmlüfter einzubauen, die ein vom Öffnen der Fenster unabhängigen Schallschutz bei gleichzeitiger Lüftung gewährleisten.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung des St. Ursula-Gymnasiums entstehenden Geräuschimmissionen im Freibereich auf dem Schulhof (Schüllärm) sind angesichts der relativ kurzen Einwirkzeiten, im Vergleich zum Tageszeitraum, gem. DIN 18005 (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) vernachlässigbar, da die Nutzung des Gymnasiums, einschließlich der Erweiterung, ausschließlich während des Tageszeitraumes erfolgt. Für darüber hinausgehende Nutzungen oder Veranstaltungen mit Musikdarbietungen in den Abend- und Nachtstunden müßte eine separate Untersuchung, ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, erfolgen. Der tagsüber, bei normalem Schulbetrieb entstehende Lärm auf dem Schulhof führt keinesfalls zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

3.10 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.11 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.12 Gestalterische Festsetzungen

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Höhenlage bzw. der zulässigen Geschößzahl hat neben der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erhebliche Bedeutung für die gestalterische Entwicklung des Ortsbildes.

Der Bebauungsplan setzt daher für die Bebauung entlang der Kaiserstraße entsprechend der eingeleiteten Entwicklung unterschiedliche Geschöszahlen fest.

Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen für die Hauptgebäude ist aus der umliegenden Bebauung entwickelt. Um die vorhandene rückwärtige ein- und zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zu sichern, ohne jedoch das Orts- und Landschaftsbild über Maß zu beeinträchtigen, läßt der Bebauungsplan für die rückwärtige Bebauung maximal zweigeschossige Gebäude zu.

Eine durchgängig dreigeschossige Bebauung würde möglicherweise aufgrund unausgewogener Proportionen zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange würde daher die Zahl der Vollgeschosse nach 14,0 m Tiefe von III auf II reduziert. -

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) durch Beschluß des Rates vom 01.08.1990 aufgestellt.

Brühl, den 26.07.91


Bürgermeister

Rat der Stadt Brühl




Ratsmitglied

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) in der Zeit vom 19.04.1993 bis 21.05.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 23.07.1993

Gesehen:
Köln, den 3.7.93
Der Regierungspräsident
im Auftrag:


Stadt Brühl
Der Stadtdirektor
IN VERTRETUNG

(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER