

BEGRÜNDUNG **zum Bebauungsplan 03.08 'Östliche Comesstraße'**

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 20, Flurstücke 203, 421 tlw., 429, 430, 431 und 363 sowie Flur 25, Flurstück 146 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von einer neuen noch zu bildenden Grenze, von der Nordostecke des Flurstückes 202 auf die Südwestecke des Flurstückes 465, von dort entlang der ostwärtigen Grenze des Flurstückes 421 bis an die Nordwestecke des Flurstückes 429, dann entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 429, 430 und 431

Im Osten: von den ostwärtigen Grenzen der Flurstücke 363 und 146

Im Süden: von der nördlichen Grenze der Comesstraße, das heißt die südlichen Grenzen der Flurstücke 146, 363, 431, 430, 429, 422, 421 und 203

Im Westen: von der östlichen Grenze des Flurstückes 202.

2.0 Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brühl in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1996 stellt für das Plangebiet 'Wohnbaufläche' dar. Die geplante planungsrechtliche Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet entspricht dieser Vorgabe, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen wird.

2.2 Bebauungsplan - Bauzonen -

Im rechtskräftigen Bebauungsplan -Bauzonen- von 1964 wird das Plangebiet als reines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

3.0 Wahl der Plangebietsgrenzen

Der ursprüngliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 03.08 'Comesstraße/Wilhelmstraße' dessen Aufhebung der Rat in seiner Sitzung am 26.03.2001 beschloss, umfasste den gesamten Bereich zwischen Bahntrasse, Comesstraße und Wilhelmstraße. Inhalt der damaligen Planung war die Ansiedlung der Europäischen Fachhochschule Rhein-Erft im rückwärtigen Grundstücksbereich der Villa Comesstraße 39. Aufgrund erheblicher Bedenken des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege gegen die Überbauung der historischen Parkanlage durch einen Schulneubau wurde das Verfahren durch Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 26.03.2001 beendet. Der neue Plangebietsbereich wurde in seinen Plangebietsgrenzen

auf den Bereich reduziert, der im Hinblick auf seine bestehende Nutzungsstruktur und künftige städtebauliche Entwicklung nicht mehr mit dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes -Bauzonen- von 1964 in Einklang zu bringen ist.

Der Verlauf der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der historischen Parkanlage, Villa Comesstraße 39 (Flurstück 421) entspricht dem genehmigten Teilungsantrag vom 03.04.2001 (Az. 6260-01/05/01 BR). Unabhängig von dieser Grenzfestlegung erfolgt das denkmalrechtliche Verfahren gemäß Denkmalschutzgesetz NW zur Unterschutzstellung der gesamten Parkanlage, d.h. auch des nördlichen Bereiches außerhalb des Plangebietes.

4.0 Planungserfordernis, Planungsinhalte und Planungsziele

Das Plangebiet im Bereich zwischen dem Haus Comesstraße 37 und der Bundesbahntrasse, gegenüber dem künftigen Max-Ernst-Museum, entspricht in seiner realen Nutzungsstruktur schon seit langer Zeit nicht mehr den Inhalten des alten Planungsrechts (reines Wohngebiet gemäß Bebauungsplan Bauzonen von 1964). Zudem wird es der städtebaulichen Zielsetzung eines durch 'Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung' geprägten Bereiches in direkter Nähe zum Brühler Bahnhof und künftigem Museumsstandort nicht mehr gerecht. Für die zukünftige planungsrechtliche Sanktionierung einer das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzung soll in diesem begrenzten Teilbereich die Art der baulichen Nutzung dem Bestand und der künftigen städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Die bestehenden, teilweise gewerblichen Nutzungen der Gebäude Comesstraße 45 + 49 sollen in ihrem Bestand gesichert und eine zukünftige Nutzung der Villa Comesstraße 39 im Rahmen des Nutzungskataloges eines 'Allgemeinen Wohngebietes' ermöglicht werden. Dies beinhaltet auch die vorübergehende Aufnahme der Verwaltung der 'Europäischen Fachhochschule Rhein-Erft'. Mit der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll die skizzierte Ansiedlung und Bestandssicherung wohnverträglichen Gewerbes, Dienstleistungen und Büronutzungen ermöglicht, die bestehende Wohnnutzung gesichert und das angrenzende 'Reine Wohngebiet' im Bereich der Wilhelmstraße in ausreichendem Maße geschützt werden.

Ein weiteres Planungsziel stellt die Erhaltung der teilweise historischen Garten- und Parkanlagen innerhalb des Plangebietes dar. Unabhängig vom denkmalrechtlichen Verfahren zur Unterschutzstellung der historischen Parkanlage der Villa Comesstraße 39, die sich bis zur Wilhelmstraße erstreckt, trifft der Bebauungsplan innerhalb seiner Plangebietsgrenzen für diesen Freiraumbereich die Festsetzung 'Private Grünfläche' und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Erhaltung des wertvollen Baum- und Strauchbestandes.

Die Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die angrenzenden Verkehrsachsen (L 184 und Bahntrasse) wird im Bebauungsplan dargestellt und thematisiert. Im Rahmen eines vorbeugenden Immissionsschutzes müssen hier für Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, auf deren Grundlage die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

5.0 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt entsprechend der heutigen Situation direkt über die Comesstraße. Der Stellplatznachweis erfolgt auf den Grundstücken selbst nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Für die geplanten Nutzungen des Grundstückes 'Comesstraße 39' sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange im Bebauungsplan Flächen für die Herstellung ebenerdiger Stellplätze westlich und östlich des bestehenden Gebäudes festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung ist die

Herstellung von bis zu 10 Stellplätzen auf dem betreffenden Grundstück möglich. Ein darüber hinausgehender Stellplatzbedarf für die unter 4.0 dargestellte und im Rahmen des § 4 BauNVO möglichen Nutzungen des Gebäudes Comesstraße 39 ist nicht gegeben.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet * (WA *) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen 'sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe' allgemein zulässig. Diese Festsetzung dient der Bestandssicherung des bestehenden Gewerbebetriebes im östlichen Bereich des Plangebietes. Mit der allgemeinen Zulässigkeit der 'sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe' im östlichen Teilbereich des Plangebietes soll über den Bestandsschutz hinausgehend auch in Zukunft eine gewerbliche Nutzung dieser Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet gesichert und fortentwickelt werden können.

Allgemeine Zulässigkeit sonstiger, nicht störender Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO an die Voraussetzung gebunden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies bedeutet, dass die vorwiegende Wohnnutzung gesichert und in ausreichendem Maße geschützt wird.

Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung eines 'allgemeinen Wohngebietes' gemäß § 4 BauNVO und Vermeidung einer faktischen Entwicklung des Plangebietes zum Mischgebiet (MI) gemäß § 5 BauNVO wurde die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit 'sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe' auf den östlichen Bereich des Plangebietes (= WA *-Bereich) beschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) hingegen sollen nicht generell Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sondern nur solche Nutzungen, deren Verträglichkeit mit der Wohnbebauung im Einzelfall im Rahmen der Erteilung einer Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO vorliegt.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet * (WA *) ist eine Überschreitung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich ausschließlich durch eingeschossige Anbauten, die nicht Wohnzwecken dienen, zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf in diesem Falle bis zu max. 0,8 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszone auch im rückwärtigen Grundstücksbereich gesichert werden. Die Festsetzung beinhaltet auch eine zukünftige Entwicklungsperspektive für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen dieses Bereiches, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) beschränken sich im Wesentlichen auf die heutigen überbauten Flächen, da hier in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Erhaltung wertvollen Garten- und Baumbestandes unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange eine weitergehende Grundstücksüberbauung und -nutzung ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wurden im Textteil zum Bebauungsplan auch die Möglichkeiten für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Stellplätzen und Garagen sehr stark eingeschränkt.

6.3 Passiver Schallschutz

Entsprechend den Inhalten des schalltechnischen Gutachtens wirken auf das Plangebiet zwei wesentliche Lärmquellen ein:

- a) Verkehrslärm der L 184 - 'Comesstraße/Rheinstraße'
- b) Bahnlärm (DB-Trasse Köln/Bonn).

Wie die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, werden im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 deutlich überschritten. Das gesamte Plangebiet ist als lärmvorbelasteter Bereich einzustufen und im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB 'passive Schallschutzmaßnahmen' an den Gebäuden des Plangebietes auf der Grundlage der heute vorhandenen Lärmsituation fest (siehe 5.1 der textlichen Festsetzungen und Planeintrag). Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen gemäß 5.2 der textlichen Festsetzungen abgewichen werden, wenn die seitens der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms der BRD geplante Lärmsanierungsmaßnahme – Ortsdurchfahrt Brühl (3. Bauabschnitt zwischen Comes- und Schildgesstraße) mit dem Bau einer Schallschutzwand entlang der östlich an das Plangebiet grenzenden DB-Trasse realisiert wurde. Da hier noch keine Rechtssicherheit besteht, (das diesbezügliche Planfeststellungsverfahren soll gemäß Stellungnahme der DB-Netz noch in 2001 eingeleitet werden), kann die Ausnahmeregelung gemäß 5.2 der textlichen Festsetzungen aus Gründen der Planeindeutigkeit erst nach der Realisierung dieser 'aktiven Schallschutzmaßnahme' Anwendung finden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Festsetzungen unter 5.1 i.V. mit dem Planeintrag maßgebend. Danach sind für Neubauten im Plangebiet die Anforderungen an die Bauausführung der Lärmpegelbereiche IV bis VII (gemäß DIN 4109, Tab. 8, Ausgabe 'Nov. 89') entsprechend der Plandarstellung einzuhalten.

Mit diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem durch Verkehrs- und Bahnlärm stark vorbelasteten Bereich gewährleistet werden.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

7.0 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet weist eine hohe Bedienungsqualität bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf. Ungefähr 200 m entfernt befindet sich der Bundesbahnhof - Brühl, in einer Entfernung von ca. 900 m sind die Haltepunkte der Stadtbahnlinie 18, Köln/Bonn, erreichbar.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird über das bestehende Versorgungsnetz entsprechend der heutigen Situation sichergestellt. Die Abwässer des Plangebietes werden dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Comesstraße zugeführt.

9.0 Belange des Denkmalschutzes

9.1 Bodendenkmalpflege

Es liegen keine Hinweise über mögliche archäologische Bodenfunde im Plangebiet vor.

9.2 Baudenkmalpflege

Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurde eine Planung entwickelt, die

- a) nachrichtlich die unter Schutz stehenden Gebäude Comesstraße 39 und Nr. 45 im Bebauungsplan darstellt und
- b) die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene schützenswerte Garten- und Parkanlage im Bereich der Villa Comesstraße 39 als private Grünfläche mit entsprechenden Erhaltungsfestsetzungen für den wertvollen Baum- und Strauchbestand festsetzt.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Darstellungen der Baudenkmäler im Bebauungsplan wird hier ein denkmalrechtliches Verfahren auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes zur Unterschutzstellung der historischen Parkanlage, Villa Comesstraße 39 durchgeführt.

10.0 Behandlung des Niederschlagswassers

Da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Wesentlichen eine planungsrechtliche Festsetzung des baulichen Bestandes erfolgt und keine darüber hinausgehende Neubebauung entsteht, findet die Ausnahmeregelung des § 51 Landeswassergesetz Anwendung und das anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Kanalnetz entsprechend der heutigen Situation zugeleitet.

11.0 Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine gutachterliche Beurteilung der baurechtlichen Eingriffsregelung, in der untersucht wurde, ob durch den Bebauungsplan Rechtsgrundlagen für Eingriffe in die Schutzzgüter Arten und Biotopschutz, Klima, Boden, Gewässer, Erholung/Freizeit und Landschaftsästhetik erfolgen.

Der Gutachter kommt abschließend zum Ergebnis, dass hier geringfügige Eingriffsmöglichkeiten im Bereich des östlichen Gewerbebetriebes geringfügigen Einschränkungen der Eingriffsmöglichkeiten im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude Comesstraße 39 und 45 gegenüberstehen. In der Bilanz wird kein neuer Eingriff ermöglicht, der einer Kompensation durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch bedarf.

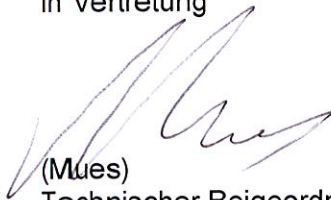
Die gutachterliche Beurteilung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Die Durchführung einer UVP nach § 17 UVPG ist für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, 23.10.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung



(Mues)
Technischer Beigeordneter



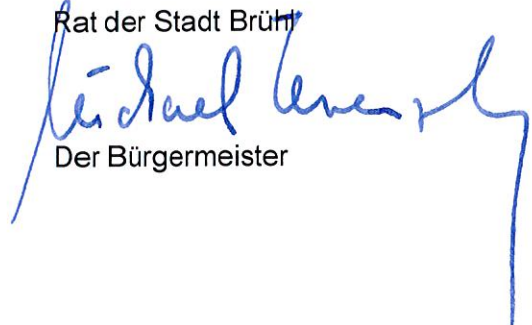
Diese Begründung zum Bebauungsplan 03.08 ist am _____ zur Kenntnis genommen worden.

vom Rat der Stadt Brühl

Brühl, 23.10.2001



Rat der Stadt Brühl



Der Bürgermeister