



Dienststelle 61/1	Sachbearbeiter/in Klug	Aktenzeichen 61-26-10-0418	Datum 03.08.2020	Vorlagen-Nr. 308/2020
Betreff Bebauungsplan 04.18 "Südlich Hedwig-Gries-Straße / Sophie-Scholl-Straße" - Aufstellungsbeschluss - 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss -				
Beratungsfolge Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung Rat				
Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ Nein ☐ Mittel stehen zur Verfügung bei SK / KST ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung ☐ Über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen Sachkonto / Kostenstelle				
BGM Freitag	Zust. Dez. Schiffer	Zust. Dienststelle Lamberty Kaiser	Kämmerer	RPA

Beschlussentwurf:

I. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.18 „Südlich Hedwig-Gries-Straße / Sophie-Scholl-Straße“.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Brühl, Flur 24 die Flurstücke 246, 237, 330, 334, 338 tlw. und 340.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,1 ha und ist folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 340,
 im Osten entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 340 und 334,
 im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 334, 330 und 246,
 im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 246, 237, 330 und 338 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 488, 682 und 338, von hier rechtwinklig nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 340, von hier nördlich entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 340.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
 Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

II. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der aktuell gültigen Fassung die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Das Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 24 die Flurstücke 246, 237, 330, 334, 338 tlw. und 340.

Die Abgrenzung des Gebietes ist identisch mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 04.18 „Südlich Hedwig-Gries-Straße / Sophie-Scholl-Straße“.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,1 ha.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Erläuterungen:

Zu I:

Für den vorliegenden Bereich und den Bereich nördlich der Straße Hedwig-Gries-Straße hat der PStA in seiner Sitzung am 28. August 2014 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel des Aufstellungsbeschlusses war die Entwicklung der Flächen als Gewerbestandort im Sinne des § 8 BauNVO. Um Störfaktoren zur angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, sollte der Standort als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden, d.h. es sollten sich nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Die nördliche Fläche ist seitdem als Bebauungsplan 04.08 "Gewerbegebiet Westlich Bergerstraße" Teilbereich A rechtskräftig.

Für das hier betrachtete Plangebiet wurde das Verfahren mangels Entwicklungsperspektiven nicht weitergeführt. Aufgrund des hohen Drucks der Stadt Brühl, Unterkünfte für Flüchtlinge bereitzustellen, hat der Rat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2015 beschlossen, ein Containerdorf zur zentralen Unterbringung von Flüchtlingen auf dem östlichen Teil des Plangebiets zu errichten.

Die Rahmenplanung Brühl-Ost stellt die Flächen als Gewerbeflächen dar. Gespräche mit der Bezirksregierung hatten jedoch zum Ergebnis, dass zur besseren Integration des Standorts die Möglichkeit geprüft werden soll, ob die Flächen nicht auch als Wohnbauflächen entwickelt werden können. Im gleichen Zeitraum wurde der Verwaltung bekannt, dass im direkten Umfeld des Plangebiets, auf der Fläche des ehemaligen Schlachthofs (Bergerstraße / Weißer Straße), die Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort geplant ist. Insbesondere der Betrieb Schlachthof stand einer Entwicklung als Wohnbaufläche entgegen, da durch diesen Industriebetrieb Konflikte zu erwarten waren. Seit der Aufgabe des Schlachthofes besteht dieses Konfliktpotential nicht mehr.

Abweichend von dem mit Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2016 verfolgten Ziel, die westlich geplante Wohnbebauung durch eine Mischnutzung von der Bergerstraße und dem anschließenden Gewerbegebiet abzuschirmen, wird mit dem geänderten Konzept das Ziel verfolgt, am östlichen Rand nunmehr eine Büronutzung in einem eingeschränkten

Gewerbegebiet zu etablieren. Hieran schließt im Westen dann ein Allgemeines Wohngebiet an.

Städtebaulich soll entlang der Bergerstraße eine vier- bis fünfgeschossige Zeilenbebauung entstehen, die die vorhandenen Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. den Verkehrslärm der Bergerstraße aus dem Gebiet heraushalten soll. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Auflockerung der Bauweise in Form von fünf drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Um ein zusätzliches Angebot für die Bevölkerung in Brühl-Ost zu schaffen ist die Schaffung eines Quartiersplatzes als Begegnungsraum vorgesehen. Gleichzeitig sollen im Erdgeschoss des geplanten Bürogebäude angrenzend an die Freifläche Strukturen geschaffen werden, um ggf. einen gastronomischen Betrieb oder einen Dienstleistungsbetrieb anzusiedeln.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet im gesamten Umfang als gewerbliche Baufläche aus. Dieser soll daher im Parallelverfahren geändert werden.

Aufgrund der Namensänderung der Straße (früher: An der alten Zuckerfabrik, heute: Hedwig-Gries-Straße) wird zudem der Titel des Bebauungsplanes wie vorliegend geändert.

Zu II:

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 04.18 „Südlich Hedwig-Gries-Straße / Sophie-Scholl-Straße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl notwendig. Das gesamte Plangebiet von 2,1 ha ist derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Davon soll in Anlehnung an das Plankonzept des Bebauungsplanes ca. 5.000 m² weiterhin als gewerbliche Baufläche, ca. 10.000 m² als Wohnbaufläche und ca. 6.000 m² als Grünfläche ausgewiesen werden.

Weitere Erläuterungen erfolgen bei Bedarf in der Sitzung.

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Übersichtsplan BP 04.18
- (2) Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf BP 04.18