



| | | | | | | |
|---|-------------------|--------------------|------------|--------------|--|--|
| Dienststelle | Sachbearbeiter/in | Aktenzeichen | Datum | Vorlagen-Nr. | | |
| 61/1 | Müller | 61 26 10 0418 | 10.05.2016 | 576/2015 | | |
| Betreff | | | | | | |
| Bebauungsplan 04.18 "Südlich An der alten Zuckerfabrik / Sophie-Scholl-Straße" - Aufstellungsbeschluss - | | | | | | |
| Beratungsfolge | | | | | | |
| Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung | | | | | | |
| Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung bei SK / KST <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> Über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen Sachkonto / Kostenstelle | | | | | | |
| BGM | Zust. Dez. | Zust. Dienststelle | Kämmerer | RPA | | |
| Freytag | Schiffer | Lamberty Schaaf | | | | |

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.18 "Südlich An der alten Zuckerfabrik / Sophie-Scholl-Straße".

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

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

im Norden vom Grenzpunkt der Flurstücke 488, 682 und 338 rechtwinklig nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 340, von hier nördlich entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 340 bis zum Schnittpunkt einer 16,50 m Parallelen südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 338, auf dieser Parallelen in östliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 340, weiter entlang des Bogens bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 340, 338 und 3,

im Osten vom Grenzpunkt der Flurstücke 340, 338 und 3 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.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Erläuterungen:

Für den vorliegenden Bereich und den Bereich nördlich der Straße An der alten Zuckerfabrik 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 mittlerweile als Bebauungsplan 04.08 "Gewerbegebiet Westlich Bergerstraße" Teilbereich A rechtskräftig.

Für das hier betrachtete Plangebiet wurde das Verfahren aufgrund aktueller Entwicklungen 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 in ihrem Ergebnis 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 Wohnbauflächen entgegen, da durch den Industriebetrieb Konflikte zu erwarten waren. Durch die nun neue Planung von Wohnbebauung am ehemaligen Schlachthof besteht dieses Konfliktpotential nicht mehr.

In Abweichung zu dem Aufstellungsbeschluss vom 28. August 2014 wird daher die Entwicklung der westlichen Fläche als Allgemeines Wohngebiet und der östlichen Fläche als Mischgebiet vorgeschlagen. Durch die Ausweisung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet soll eine städtebauliche Abstufung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zu Wohnnutzungen erreicht werden. Die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht zudem die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungen, Läden, Gastronomie, Apotheken, o.ä., die bisher noch nicht in Brühl-Ost vertreten sind.

Geplant ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern. Entlang der Bergerstraße soll eine drei- bis viergeschossige L-förmige Zeilenbebauung entstehen, um die vorhandenen Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. den Verkehrslärm der Bergerstraße aus dem Gebiet herauszuhalten. Im Innenbereich ist eine Auflockerung der Bauweise in Form von drei- bis viergeschossigen Stadtvillen vorgesehen. Zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen ist die Ausweisung von zweigeschossigen Reihenhäusern geplant.

Die Flächen sollen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren u.a. dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das Plangebiet beträgt ca. 21.000 m², die zulässige Grundfläche wird daher deutlich unterhalb des Schwellenwertes liegen. Der Flächennutzungsplan, welcher die Flächen derzeit als gewerbliche Bauflächen darstellt, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlage(n):

- (1) Übersichtsplan BP 04.18
- (2) Entwurf BP 04.18