



Dienststelle 61/1	Sachbearbeiter/in Zirnova	Aktenzeichen 61-26-10-0209	Datum 03.08.2020	Vorlagen-Nr. 306/2020	
Betreff Bebauungsplan 02.09 "Östlich Römerstraße, nördlich Pingsdorfer Straße" - Aufstellungsbeschluss -					
Beratungsfolge Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung					
Finanzielle Auswirkungen				<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" 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 Freitag	Zust. Dez. Schiffer	Zust. Dienststelle Kaiser	Kämmerer	RPA	

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der aktuell gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes 02.09 „Östlich Römerstraße, nördlich Pingsdorfer Straße“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl Flur 30 und umfasst die Flurstücke: 111, 112, 237, 239.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 417,

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 111 und 237,

im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstückes 237 und 239,

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 239 und 112.

Das Plangebiet umfasst ca. 955 m<sup>2</sup>.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Erläuterungen:**

Für die Grundstücke Pingsdorfer Straße 132-134 im Eckbereich Pingsdorfer Straße/ Römerstraße hat ein privater Projektentwickler, der diese Grundstücke erworben hat, ein städtebauliches Konzept vorgelegt.

### Städtebau und Baustruktur

Als Maßnahme der Innenentwicklung ist auf dem früheren Tankstellengrundstück eine Eckbebauung vorgesehen, die städtisch-urbanen Charakter haben soll und das bestehende Quartier als „Kopfbau“ ergänzt. Dazu ist ein sechsgeschossiges Haus mit einem Penthouse / Staffelgeschoss vorgesehen. Das Erdgeschoss soll Büro- und Praxisräume aufnehmen. Die Obergeschosse sollen vorwiegend zum Wohnen genutzt werden, eine Mischung mit Büros und Praxen im 1. OG soll ermöglicht werden.

Die Bebauung soll als Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 entwickelt werden.

### Erschließung und Stellplätze

Das Gebäude wird von den bestehenden Gehwegen aus erschlossen.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen, die von der Pingsdorfer Straße aus, ggfs., mit reinen Rechtsabbiegebeziehungen, erschlossen wird.

### Begrünung und Freiflächen

An der Römerstraße ist aus gestalterischen Gründen und zur Klimaverbesserung eine Ergänzung der bestehenden Baumreihe vorgesehen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist zudem die teilweise Begrünung der Flachdächer geplant. Das begrünte Dach kann in Form eines Dachgartens auch Gemeinschaftsflächen für die Bewohnerschaft einschließlich der notwendigen Spielflächen bieten.

### Verfahren

Der Bebauungsplan kann als Plan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen, insbesondere eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, die Nichtbetroffenheit von FFH-Gebieten sowie die Lage des Plangebiets außerhalb des Einflussbereiches von Störfallbetrieben, sind erfüllt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.09 „Östlich Römerstraße, nördlich Pingsdorfer Straße“ als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

### Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Übersichtsplan BP 02.09
- (2) Anlage 2 Entwurf städtebauliches Konzept BP 02.09