



Dienststelle	Sachbearbeiter/in	Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.		
61/1	Völlmecke	61-26-10-04.11- 2.Änd	28.03.2023	139/2023		
Betreff						
Bebauungsplan 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße", 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss -						
Beratungsfolge						
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung						
Finanzielle Auswirkungen ☒ Ja ☐ Nein						
☒ Mittel stehen zur Verfügung bei KST 5101 0300/ SK 5291000						
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung						
☐ Über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen Sachkonto / Kostenstelle						
BGM	Zust. Dez.	Zust. Dienststelle	Kämmerer	RPA	Abt. 20/1	
Freitag	Ritter	Kaiser	Radermacher		i.V. Lage	

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB in der aktuell gültigen Fassung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße".

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vochem, Flur 3.

Es umfasst die Flurstücke 893 sowie 880 teilw. und 878 teilw.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

im Norden	entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893,
im Westen	entlang westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893 verlängert in Richtung Süden um 10,0 m,
im Süden	von dort aus im Lot auf die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 880, von diesem Schnittpunkt weiter zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893, gemessen vom Schnittpunkt der Flurstücke 878, 880 und 893 in einer Entfernung von 13,80 m in Richtung Osten,
im Osten	entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,1 ha und ist im beigegeführten Übersichtsplan dargestellt.

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

Erläuterungen:

Zur Zeit der Planaufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 04.11 (1997 bis 1999) wurde festgesetzt, die Erschließung der nordöstlichen Gewerbeflächen über eine Haupt-Erschließungsstraße herzustellen.

„Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Kurvenbereich der Engeldorfer Straße) ermöglicht ein bestehender Erschließungsansatz die weitere Erschließung des nördlich zu erweiternden Gewerbegebiets. Diese Erschließungsstraße verläuft unmittelbar auf der Kanaltrasse des Sammlers Brühl-Vochem mit Anschluß an die Bergerstraße (K7). Die Gesamtbreite der geplanten Erschließungsstraße ist im Entwurf zum Bebauungsplan 04.11 mit 11,50 m vorgesehen (incl. Geh- und Radwegeführung)“ (vgl. Begründung zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes 04.11 Engeldorfer Straße/Teilbereich I ‚Gewerbe‘, 1998).

Die geplante Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen stellte bereits damals vor dem Hintergrund des stark begrenzten Gewerbeflächenpotentials im Stadtgebiet von Brühl ein zentrales Planerfordernis dar. Daher wurden großflächige Gewerbeflächen mit großzügigen Baufenstern und einer Erschließung über die heutige Immendorfer Straße festgesetzt.

Diese Erschließungsplanung größerer Gewerbeeinheiten stellt die Plangeberin jedoch heute vor infrastrukturelle Hürden. Der tatsächliche Bedarf und die vorhandene Entwicklung zeichnen sich in diesem Teilbereich durch eine Ansiedlung von Unternehmen mit einem Flächenbedarf von Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 m² und 3.100 m² aus. Zur Zeit der Planaufstellung war nicht absehbar, wie die großen Gewerbeflächen durch eine weitere Planstraße zweckmäßig erschlossen und aufgeteilt werden sollten und ob eine öffentliche Erschließung überhaupt notwendig ist.

Daher wird nun mit der Änderung des Bebauungsplans 04.11 beabsichtigt, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vor den Gebäuden der Immendorfer Straße 7-9, 11, 13, 15, 15a und 15b festzusetzen, um die vorhandene kleinteiligere Erschließung der gewerblichen Bauflächen durch mehrere, nicht so flächenintensive, Gewerbetreibende planungsrechtlich zu sichern.

Durch die gezielte Steuerung der Erschließung wird die städtebauliche Ordnung gesichert und es erfolgt zudem eine Steuerung der juristischen Abgrenzungen von privaten und öffentlichen Grundstücksbereichen für Erschließungsanlagen.

Die Erschließungsstraße soll als ca. 6,5 m breite und ca. 122 m lange Stichstraße mit einem Wendeplatz und einem Wenderadius von ca. 12 m erfolgen. Die genaue Ausgestaltung dieses Wendeplatzes wird derzeit geplant. Die notwendigen Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt (Flurstück 893). Eine ca. 120 m² große Teilfläche am Ende der geplanten Stichstraße (Teilstücke aus den Flurstücken 880 und 878) soll bei entsprechender Erforderlichkeit für den Wendeplatz durch die Stadt erworben werden.

Verfahrenswahl:

Da die beabsichtigte Planung wegen ausschließlicher Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans aus § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Beide Bebauungsplantypen durchlaufen die gleichen Verfahrensschritte bei ihrer Aufstellung.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB liegen vor. § 13 BauGB umfasst die Änderung und Ergänzung von sowohl

Flächennutzungs- als auch Bebauungsplänen jeglicher Art. Im vereinfachten Verfahren kann zwar von der Unterrichtung und Erörterung (frühzeitigen Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, jedoch wird im Sinne einer umfassenden Bürgerinformation und einer größtmöglichen Verfahrenssicherheit gleichwohl eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens inklusive der zugehörigen Gutachten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 2.000 €. Dafür stehen Mittel bei der Kostenstelle 51010300 / Sachkonto 5291000 zur Verfügung.

Anlage(n):

- (1) Übersichtsplan BP 04.11 - 2.Änderung