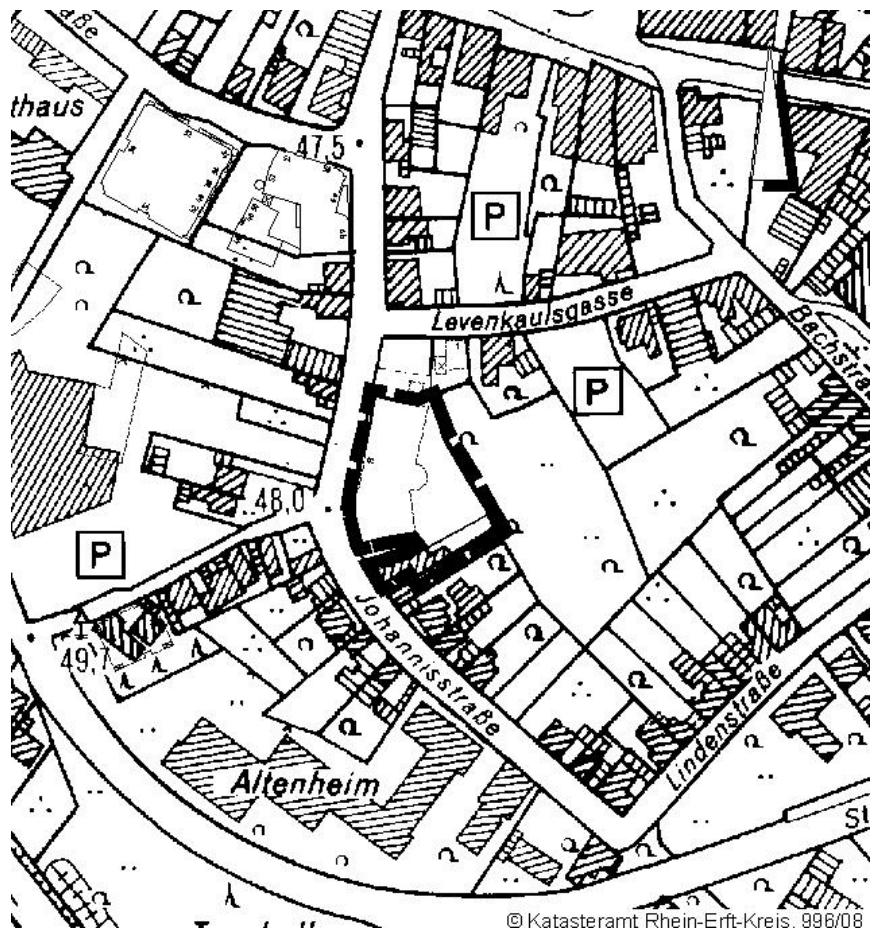


## Bebauungsplan Nr. 35.12 Pulheim 1302



## Begründung zum Satzungsbeschluss Stand November 2009

## **INHALTSVERZEICHNIS**

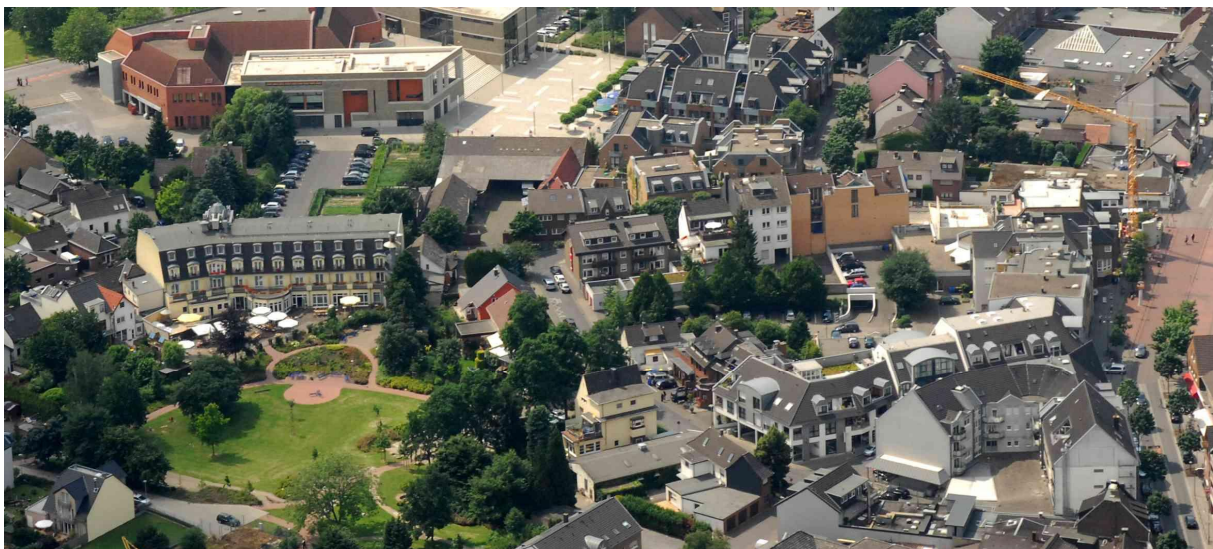
1.	Planerfordernis	Seite 3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 4
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes	Seite 4
6.	Planungsziele	Seite 5
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
8.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Seite 6
9.	Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	Seite 6
10.	Umweltbelange	Seite 7
11.	Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
12.	Kosten	Seite 7

## 1. Planerfordernis

Die Stadt Pulheim verfolgt eine langfristige Planung zur Stärkung und Entwicklung des Pulheimer Ortskerns als Hauptversorgungsbereich der Stadt Pulheim. Die Rahmenplanung aus dem Jahr 1998 formuliert hierzu einen planerischen Rahmen, der bis heute weiter verfolgt wird und unter anderem die Entwicklung der Innenstadt mit zentralen Funktionen süd-südwestlich des Marktplatzes zum Inhalt hat.

Einen wichtigen Baustein bildet hierbei der Stadtgarten als zentrale öffentliche Grünfläche, aber auch das Hotel Ascari, welches sich mit seiner Terrasse zum Stadtgarten öffnet und der Grünfläche eine öffentlich zugängliche Gastronomie zuordnet und eine soziale Kontrolle sichert. Gleichzeitig stellt das Hotel funktional einen wichtigen Innenstadtbestandteil dar, sowohl als Hotelangebot für Wirtschaft und Bürger, als auch in seiner Funktion als Tagungsort für Seminare und als gastronomisches Angebot auch für größere Gesellschaften. Gerade die Tagungsnutzung ist auch geeignet, potentielle Kunden für das Pulheimer Zentrum in die Stadt zu führen.

Das Hotel verfügt derzeit nicht über die Flächen, die für einen – erforderlichen - Ausbau dieser Funktionen benötigt werden, dies ist nur im Rahmen einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35.12 Pulheim 1302 umfasst die Fläche des Hotel Ascari und besteht aus den Flurstücken Gemarkung Pulheim, Flur 15, Flurstücke 830 und 1120. Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Grenzbebauung und die südliche Grundstücksgrenze des Hauses Johannisstraße Nr. 11. Im Osten bildet der Stadtgarten die Geltungsbereichsgrenze. Im Süden begrenzt die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 796, Johannisstraße 21 den Änderungsbereich. Im Westen bildet die östliche Gehwegkante der Johannisstraße den Abschluss des Planbereiches. Das Grundstück Johannisstraße 19 (Flurstück 147) gehört nicht zum Plangeltungsbereich.

Weitere Grundstücke sind wegen des Focus auf die Vergrößerung des Hotels nicht mit einbezogen.



### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen dar, eine Entwicklung aus dem FNP ist daher gegeben.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der für das Plangebiet rechtssetzende Bebauungsplan Nr. 35.12 Pulheim wurde am 25.07.1995 rechtskräftig. Die einfache Änderung dieses Bebauungsplans mit der Bezeichnung BP 35.12 Pulheim 1301 wurde am 15.10.1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 35.12 Pulheim setzt ein Mischgebiet, eine über Baugrenzen in einer Tiefe von ca. 19,00 m festgelegte Baufläche, eine GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2, max. II Vollgeschoss, eine max. Traufhöhe von 7,00 m, eine max. Firsthöhe von 12,50 m, geschlossene Bauweise und eine Dachneigung von 35° / 45° fest. Inhalt der einfachen Änderung 1301 war die Erhöhung der Geschossigkeit von II auf III Vollgeschoss und die Streichung der GFZ. Die jetzt notwendige Änderung 1302 ergibt sich hauptsächlich durch die beabsichtigte eingeschossige Erweiterung im hinteren Bereich des Hotels.

### 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das bestehende Hotelgebäude wurde mit 4 Vollgeschossen errichtet, wobei die zwei oberen Geschosse als Dach ausgeführt sind. Die Trauf- und Firsthöhen wurden entsprechend den Vorgaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes mit geringfügigen Überschreitungen zugelassen. Die vorhandene Tiefgarage unterbaut die Fläche des Hotelbetriebes in größerem Umfang. Ebenerdig schließt die Terrasse mit ca. 80 genehmigten Sitzen an, welche sich zum Stadtgarten (als öffentliche Grünfläche) orientiert; zu diesem besteht ein Zugang, der an die dortige Wegeführung anbindet. Die Terrasse überdeckt im Bestand den Freibereich bis auf die Bepflanzung entlang des Stadtgartens nahezu vollständig.

Das Umfeld ist durch eine kleinteiligere Struktur geprägt, wobei sich südlich entlang der Johannisstraße eine dörfliche, 1-2-geschossige Bebauung anschließt, wohingegen nördlich anschließend bereits eine Verdichtung beginnt, die sich bis zum Marktplatz steigert.



## 6. Planungsziele

Ziel ist die funktionelle Stärkung des Hotels durch die Schaffung von Erweiterungsflächen für den Seminar- und Gastronomiebereich im Erdgeschoss. Dies ist nur im rückwärtigen Grundstücksbereich möglich, da weitere Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Derzeit stellt sich das Erdgeschoss des Hotels mit einem Seminarbereich dar, dem es sowohl an Größe, Flexibilität als auch eigenen Verkehrsflächen mangelt. Ziel des Investors ist der Ausbau der Tagungsfunktion und eine Entkoppelung der erforderlichen Verkehrs- und Gastronomieflächen vom sonstigen Hotelbetrieb. Der Investor legte dar, dass ohne die Schaffung solcher Möglichkeiten dauerhaft die Führung des Hotels wesentlich erschwert würde. Die Bebauungsplanänderung verbessert die Grundlagen für einen wirtschaftlich nachhaltigen Hotelbetrieb und ermöglicht den Ausbau der Tagungsfunktion als Angebotsbaustein der Pulheimer Innenstadt.

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

### **Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Ausweisung eines Mischgebietes (MI) wird im Rahmen dieses Verfahrens nicht verändert. Die angestrebte Erweiterung und Optimierung der Funktionsabläufe führt zu keiner planungsrechtlichen Änderung hinsichtlich der bisher genehmigten Art der Nutzung und ist somit im Mischgebiet allgemein zulässig.

### **Grundflächenzahl**

Die bisher festgesetzte, an der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 (1) BauNVO orientierte Grundflächenzahl von 0,6, wurde gemäß § 19 (2) BauNVO durch das bestehende Hotelgebäude eingehalten. Durch die geplante Erweiterung wird diese Obergrenze überschritten.

Für den hier behandelten Hotelbetrieb kann gemäß § 17 (2) BauNVO die Obergrenze überschritten werden, da es sich hier um eine städtebauliche Ausnahmesituation handelt.

In Verbindung mit den Zielsetzungen der Innenentwicklung liegen hier Umstände vor, die ausgleichend auf diese Überschreitungsmöglichkeit wirken. Die zentrale Lage ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums durch die Hotelgäste und befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Bahnhof, über den Pulheim in 12 Min. mit der Stadt Köln verbunden wird.

Das Hotel dient nicht dem dauerhaften Wohnen, sondern eher dem kurzfristigen Aufenthalt, so dass für die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse ein niedriger Schwellenwert anzusetzen ist, als dies bei einer allgemeinen innerstädtischen Wohnsituation der Fall wäre. Hinzu kommt, dass der neu gestaltete Stadtpark mit seinen attraktiven Erholungs- und Grünflächen unmittelbar an die Hotelfläche grenzt, was zu einer nicht auf den Standardfall übertragbaren städtebaulichen Sondersituation führt. Die vorliegende Projektplanung lässt nicht erkennen, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt bleiben. Die Stellplätze werden umgebungsverträglich in einer Tiefgarage angelegt.

Auch aus den vorab genannten Gründen wurde in den textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der sich aus § 19 (4) BauNVO ergebenden Grenzwerte gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt. Die Sondernutzung eines Hotelbetriebes erfordert zur langfristigen Standortsicherung u.a. auch der Bereitstellung von attraktiven Außenbereichserholungsflächen für die Hotelgäste. So bedingt sich der Versiegelungsgrad aus der speziellen Grundstückssituation, wird aber durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung in den Flachdacherweiterungsbereichen und durch die wasserdurchlässige Terrassenkonstruktion abgemildert.

### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wurde in der einfachen Änderung 1301 des Bebauungsplanes Nr. 35.12 Pulheim gestrichen. Im Rahmen der Bauleitplanung muss aber gleichwohl sichergestellt werden, dass die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO eingehalten werden.

Die Überschreitung des Höchstmaßes der GFZ bis max. 2,1 begründet sich durch die Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes. Für dieses Änderungsverfahren liegt eine konkrete Projektplanung vor, die eine eingeschossige Erweiterung des vorhandenen Hotelgebäudes vorsieht. Die Bestandsbebauung wurde auf Grundlage der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35.12 Pulheim genehmigt. Somit war die städtebaulich wahrnehmbare Höhenentwicklung über die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die Überschreitung der GFZ liegt im Wesentlichen bereits im Bestand vor, da durch die Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses diese Flächen im Rahmen der GFZ-Berechnung eingerechnet werden.

Zur Begründung der Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl gem. § 17 (2) BauNVO gelten die vorab angeführten Gründe unter dem Punkt Grundflächenzahl gleichlautend.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die im Bebauungsplan Nr. 35.12 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden in diesem Änderungsverfahren mit den identischen Maximalhöhen übernommen. In diesem Bereich der Baufläche finden keine über den Bestand hinausgehenden baulichen Veränderungen statt.

Die mit diesem Bauleitplanverfahren angestrebten Erweiterungsmöglichkeiten schließen an den bestehenden Hauptgebäudekörper an. Dies wird durch die mit weiteren Baugrenzen vergrößerte Baufläche geregelt. Um zu gewährleisten, dass sich diese Erweiterungsmöglichkeiten in einem für diesen Grundstücksbereich verträglichen Rahmen bewegen, werden Traufhöhen und die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage als Maximalwerte festgesetzt. So wird sichergestellt, dass im Rahmen der Hotelenerweiterung eine lediglich eingeschossige Bebauung in diesem Bereich entstehen kann. Eine Differenzierung der Baufenster in unterschiedliche Höhen korrespondiert mit Festsetzungen über die Beschaffenheit des Daches und sichert eine harmonische Gliederung der Erweiterungsbauten.

## **8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die im bestehenden Planungsrecht festgesetzte geschlossene Bauweise wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verändert. Das bestehende Hotelgebäude wurde beidseitig grenzständig errichtet.

Die überbaubaren Flächen werden im hinteren Bereich erweitert. Es werden Baugrenzen festgesetzt, die in ihrem Verlauf einer vorliegenden Objektplanung entsprechen. Diese Baugrenzen werden zur Sicherstellung der lediglich eingeschossigen Erweiterung mit entsprechenden Höhenbeschränkungen ergänzt. (Zu den Auswirkungen der Bauflächenerweiterung siehe auch die Begründung zum Aspekt Grundflächenzahl)

## **9. Verkehrsflächen, ruhender Verkehr**

Die bestehende Verkehrs- und Erschließungsstraße „Johannisstraße“ ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung und wird in ihrem Bestand auch nicht verändert. Durch die

geplante Hotelerweiterung wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, das die Leistungsfähigkeit der Johannisstraße beeinträchtigen würde.

Der ruhende Verkehr wird über die öffentlichen Stellplätze in der Umgebung des Hotels abgedeckt. Die durch den Hotelbetrieb und seine Erweiterung notwendigen Stellplätze werden in der vorhandenen Tiefgarage des Hotels untergebracht. Der Nachweis ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 10. Umweltbelange

### **Entwässerung**

Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Entwässerungssatzung der Stadt Pulheim verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 53 Abs. 1c LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang). Der Anschluss- und Benutzungszwang besteht auch für das Niederschlagswasser.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen.

Bei der Entnahme von Grundwasser bzw. der Einleitung von Stoffen, Versickerung von Regenwasser in das Grundwasser sind die Auflagen der Wasserschutzzone III B zu beachten.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da alle in Folge der Planung zulässigen Eingriffe bereits als erfolgt gelten oder auf Grundlage des alten Planungsrechts zulässig wären.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Hotels wird ein Flachdach mit einer extensiven Begrünung festgesetzt. Diese Regelung dient der gestalterischen Kompensation der durch den Hotelbetrieb bereits beanspruchten Freiflächen.

## 12. Kosten

Durch die Änderung entstehen der Stadt Pulheim – über die Planungs-/ Verfahrenskosten hinaus – keine weiteren Kosten.

Pulheim, den 02.11.2009

Planungsabteilung

beg35\_12pu1302satb02112009