

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 01.02 'Alter Friedhof' gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Gebietsbeschreibung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.02 betrifft die Grundstücke Mühlenstraße 47 - 55, das sind die Flurstücke 395, 396, 397, 398, 399 sowie die dahinterliegenden Flurstücke 388 und 411 in der Flur 13, Gemarkung Brühl.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, wirksam seit dem 01.02.1996, ist in einer Tiefe von 25,00 m parallel zur Mühlenstraße 'gemischte Baufläche' und dahinter 'Wohnfläche' dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. ^{01.02} 02.01, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde durch Bekanntmachung vom 23.06.1994 rechtsverbindlich.

3.0 Planungsaufstellung und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 01.02 setzt in diesem Bereich analog zum Flächennutzungsplan entlang der Mühlenstraße in einer Tiefe von 25,00 m Mischgebiet mit 3-geschossig geschlossener Bauweise und dahinter allgemeines Wohngebiet fest. An einer von der Mühlenstraße zwischen Haus Nr. 55 und Nr. 59 aus geplanten Erschließungsstraße sind im allgemeinen Wohngebiet bis zu 3-geschossig festgesetzte Bauflächen eingezeichnet. Die hierfür notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Aufgrund der bevorzugten Lage für innenstadtnahes Wohnen wurde der Gebäudeabstand der Neubebauung zur bestehenden Randbebauung der Mühlenstraße mit 26,00 m von Baugrenze zu Baugrenze relativ eng gewählt, um eine dem Standort gerechte Wohndichte zu erzielen. Hierbei wurden die Grundstücke Mühlenstraße 47 - 55 im rückwärtigen Bereich durch die Tiefgarage und die Abstandflächen der neuen Wohnbebauung mit in Anspruch genommen.

Aus Anlaß eines Bürgerantrages hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 31. Mai 1994 die Verwaltung beauftragt, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 02.01 das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Ziel der Änderung ist, die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet so weit nach Westen zu verschieben, dass zu ihrer

sinnvollen baulichen Ausnutzung bei 2 - 3 Vollgeschossen keine Grundstücksflächen der Anliegergrundstücke Mühlenstraße 47 - 55 durch Abstandflächen in Anspruch genommen werden müssen. Auch die Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage wird unmittelbar hinter die rückwärtige Grundstücksgrenze der Anliegergrundstücke Mühlenstraße zurückverlegt, so dass diese bei einer späteren Umlegung nicht mehr miteinbezogen werden müssen.

4.0 Verfahren

Da durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.01 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

5.0 Planinhalte

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet werden durch leichtes Verschieben nach Westen so festgesetzt, dass ihr nächster Punkt zur östlichen Nachbargrenze mindestens 5,00 m beträgt. Die östliche Begrenzung der Tiefgaragenfläche orientiert sich ebenfalls an dieser Grundstücksgrenze. Die Begrenzung der Erschließungsstraße wird am nördlichen Knick geringfügig verändert, um die Kurvenfahrt für dreiachsige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug) zu erleichtern.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Auch die Trennungslinie zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet bleibt in der Entfernung von 25,00 m von der Bauflucht der Mühlenstraße aus bestehen, um im westlichen Bereich der Anliegergrundstücke Mühlenstraße eine Mischgebietenutzung und damit eine Beeinträchtigung des Wohngebietes zu verhindern.

6.0 Erschließungskosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

7.0 Eingriffsbewertung

Die überbaubaren Flächen werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erweitert, so dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöhen, sondern leicht verringern.

8.0 Auswirkungen der Planung

Durch die Verschiebung der Baugrenzen auf den Flurstücken 388 und 411 verringern sich die überbaubaren Flächen dort von 456 m² auf 428 m² und die Fläche der Tiefgarage um ca. 214 m². Die Bruttogeschoßfläche verringert sich u.a. auch durch die Begrenzung der notwendigen Abstandflächen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen auf die Grundstücksflächen bzw. bis Straßenmitte um ca. 100 m² bis 120 m² gegenüber der bisherigen Konzeption.

Die Abstände zwischen der rückwärtigen Baugrenze der Randbebauung Mühlenstraße und den Baugrenzen der Neubebauung im Wohngebiet vergrößern sich um 1,00 - 4,00 m, während sich die Abstände zwischen den Bauflächen östlich und westlich der neuen Erschließungsstraße um 1,00 - 2,00 m verringern.

Weitergehende städtebauliche Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist am 01. 02.1999 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 13. 04. 1999

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied

