

Stadt Brühl

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04.06 "ehemalige Zuckerfabrik"

1. vereinfachte Änderung

Begründung

1. Anlaß der Änderung

Mit der Realisierung des Wohngebietes "ehemalige Zuckerfabrik" durch die Wohnwertpark Brühl Grundstücksentwicklungs GmbH wurde im Mai 1997 begonnen. In dieser Realisierungsphase hat sich die Notwendigkeit zu geringfügigen Planungsänderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben, die im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden sollen. Die Änderungsinhalte werden nachfolgend beschrieben und deren Auswirkungen begründet.

2. Änderungsinhalte

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der sog. Stadtvillen, die als quadratische Einzelbaukörper im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WR 1-Gebiet) festgesetzt sind, geändert. Die Geschossigkeit wird von 3 auf 4 Vollgeschosse heraufgesetzt. Diese Änderung begründet sich wie folgt: Die Stadtvillen waren ursprünglich mit einer Grundfläche von 16,5 x 16,5 m geplant, entsprechend einer Gesamtbruttogeschoßfläche von ca. 817 m² bei 3 Vollgeschossen. Diese Grundfläche ist im V+E-Plan auch jeweils als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Zeit der Erstellung des V+E-Planes lag jedoch noch keine konkrete Entwurfsplanung für diesen Gebäudetyp vor. Der nunmehr entwickelte Gebäudetyp hat lediglich eine Grundfläche von 14,26 x 14,26 m. Der Verzicht auf den Typ mit größerer Grundfläche resultiert aus der Tatsache, daß ein Punkthaus bei hochwertigen Grundrissen nur schwer als Dreispänner konstruiert werden kann, ein Zweispänner aber bei vermarktbareren Größen maximal zwischen 14,0 und 15,0 liegt. Aufgrund der beim Zweispännertyp einhergehenden Reduktion der Wohneinheiten und der Bruttogeschoßfläche ist die Wirtschaftlichkeit bei 3 Vollgeschossen (= 6 WE) nicht mehr gegeben. Eine Erhöhung auf 4 Vollgeschosse (= 8 WE) wird damit notwendig.

Mit dieser Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 4 werden keine städtebaulich unverträglichen Auswirkungen ausgelöst. Aufgrund der Reduktion der Grundfläche bleibt die Bruttogeschoßfläche, trotz Erhöhung um ein Vollgeschos, in der Größenordnung unverändert (814 m²); dar-

über hinaus reduziert sich die Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem ursprünglich geplanten Dreispännertyp um jeweils eine WE von 9 auf 8 WE.

Städtebaulich relevant ist die Veränderung der Traufhöhe. Mit 11,50 m Traufhöhe passen sich die Gebäude jedoch sowohl in die nördlich vorhandene als auch in die geplante bzw. im Bau befindliche Neubebauung des Plangebiets ein (siehe Anlage 1 + 2). Aufgrund des Verzichts auf ein ausbaubares Dachgeschoß und damit einer geringen Dachneigung von lediglich 15 °, wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) der Nachbarbebauung nicht überschritten.

2.2 Stellplatzanlagen

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung (WR 2-Gebiete) sind den Gebäudegruppen jeweils Stellplatzanlagen zugeordnet. Hier ergeben sich geringfügige Änderungen in Anzahl und Dimensionierung der Stellplatzanlagen. Im nördlichen Plangebietsbereich (Schwestern-Brünell-Weg) wird die Tiefe der Stellplatzanlagen von 5,0 auf 6,0 m erweitert, um eine bessere Integration von carports in das Straßenbild zu ermöglichen. Bei dieser Tiefe wird vermieden, daß die carports direkt an der Straße stehen; es wird eine für das Straßenbild verbesserte Abstandssituation und Vorfläche von rd. einem Meter gewonnen.

Im östlichen Bauabschnitt (Ricarda-Huch-Weg) werden insgesamt 49 Häuser unterschiedlicher Typologie errichtet (Reihenhäuser; Doppelhäuser). Um hier den von der Stadt Brühl gewünschten Stellplatzschlüssel von 2,0 WE und 50 öffentlichen Stellplätzen zu erfüllen, ist eine Erweiterung der Stellplatzanlage nördlich des Ricarda-Huch-Wegs um insgesamt 1 öffentlichen Parkplatz und 4 private Stellplätze erforderlich. Hierdurch wird in einem Umfang von ca. 150 m² die nördlich des Wohngebiets Ricarda-Huch-Weg gelegene Grünfläche beansprucht. Aufgrund der Gesamtgröße dieser Grünfläche von ca. 6.000 m² ist diese Flächeninanspruchnahme jedoch als geringfügig zu bewerten, so daß es keiner zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen bedarf.

3. Änderungsverfahren

Durch die unter 2. dargelegten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann gem. § 13 (1) BauGB die Änderung als vereinfachtes Verfahren erfolgen. Den Eigentümern der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke wird daher Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Innerhalb des Plangebiets ist die VEBA Immobilien Baupartner GmbH alleiniger Grundstückseigentümer. Außerhalb des Baugebiets ist eine Betroffenheit lediglich für die nördlich der beiden Punkthäuser an der Lida-Gustava-Heymann-Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 69, 70 und 71) erkennbar. Den Eigentümern dieser Flurstücke wird daher Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dortmund, den 6. Oktober 1997

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstr. 34 44139 Dortmund

☎ 0231 557114-0 Fax 0231 557114-99