

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 06.14 'Ulmenweg' gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom  
18.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

### 1. Plangebiet

Der Bebauungsplan 06.14 'Ulmenweg' umfaßt die Grundstücke Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstücke 1993, 1994, 2266 teilweise (t), 1878 t, 2245 t, 2242, 2243, 2244, 2301, 2170, 2101, 2102, 2118, 2198 und 2120.

### 2. Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich gilt seit dem 05.12.1973 der Bebauungsplan 9 II 'Ulmenweg'. Der Bebauungsplan 9 II setzt östlich des Ulmenweges und damit im Bereich des Bebauungsplanes 06.14 eine Bebauung mit eingeschossigen Flachdach-Bungalows in geschlossener Bauweise fest.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 06.14 treten für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes 9 II außer Kraft.

### 3. Bisherige Planverfahren

Die Stadt Brühl hat bereits mit einer Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 9 II versucht, die Inhalte des Bebauungsplanes 06.14 zur Rechtskraft zu bringen. Die Bezirksregierung Köln hat im Anzeigeverfahren gemäß § 11 die Verletzung folgender Rechtsvorschriften bei der Vereinfachten Änderung geltend gemacht.

'Durch die Festsetzung der Dachneigung von 30° und einer Zulassung von Drempeel bis zu einer Höhe von 0,75 m wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Hierdurch ist mit zusätzlichem Stellplatzbedarf und mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Darüber hinaus wird in der Begründung über die Auswirkungen der Änderung keine Aussage getroffen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden somit die

Grundzüge der Planung berührt. Ein Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist daher nicht anwendbar.'

#### 4. Änderung der Verkehrssituation

Durch die Ermöglichung von Dachausbauten werden im Bebauungsplanbereich maximal 9 zusätzliche Wohnungen entstehen können. Selbst unter der Annahme, daß ein Maximum an zusätzlichen Wohneinheiten entsteht, kann mit Sicherheit gesagt werden, daß dies nicht zu einer im Reinen Wohngebiet unzumutbaren Belastung bzw. Mehrbelastung durch Kfz-Verkehr führt.

Im Erftkreis wurde eine Pkw-Fahrtenhäufigkeit von 3,05 Fahrten pro Haushalt und Tag ermittelt. Dies bedeutet bei den angenommenen maximal 9 zusätzlichen Wohneinheiten 27 zusätzliche Fahrten, oder eine Erhöhung des Kraftfahrzeugaufkommens in der Spitzenstunde um 3 Fahrzeuge.

#### 5. Planungserfordernis

Die im Bebauungsplan 9 II vorgesehene geschlossene Flachdachbebauung östlich des Ulmenweges ist bis heute nur in Teilbereichen realisiert. Die gesamte Umgebung ist durch Bebauung mit 30° geneigten Dächern geprägt. Um eine bessere Nutzung der Flachdachbungalows bzw. der noch nicht bebauten Grundstücke zu ermöglichen, erscheint es angesichts der umgebenden Bebauung städtebaulich vertretbar, auch hier das geneigte Dach zuzulassen.

Mit der Möglichkeit zur Dachnutzung wird dem Wohnbedarf Rechnung getragen. Dies stellt insbesondere angesichts des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum einen wichtigen öffentlichen Belang dar.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes haben sich inzwischen geänderte Grundstücksstrukturen ergeben. Durch eine Änderung der Baugrenzen zu den bisherigen Festsetzungen soll hier eine bessere Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke erreicht werden.

#### 6. Planungsinhalt

##### Dachneigung/Dachüberstand/Firstrichtung

Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung zu erreichen. Darüber hinaus würde eine giebelständige Aufstockung bei den vorhandenen und möglichen Hausbreiten ungünstige Proportionen der Baukörper ergeben.

Über die Beschränkung des Dachüberstandes soll neben der Anpassung an die vorhandene Bebauung verhindert werden, daß durch übergroße Dachüberstände die Dachflächen überproportional in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Dachneigung ist in der gesamten baulichen Umgebung prägend. Nur mit derselben Dachneigung kann eine städtebauliche Einbindung des Bereiches erreicht werden. Aus demselben Grunde sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte nicht zulässig. Darüber hinaus ist hiermit auch die Verhinderung des Eindruckes eines zusätzlichen Geschosses beabsichtigt.

Durch die Errichtung eines Dremfels/Kniestock wird bei der Dachneigung von 30° die Nutzbarkeit des Dachgeschosses wesentlich verbessert. Um eine Störung der Proportionen der Gebäude zu verhindern, wird der Dremfel jedoch beschränkt.

## 7. Verschattung

Im vorangegangenen Verfahren wurden gegen die geneigten Dächer wegen der möglichen Verschattung der nördlich angrenzenden Gärten und Häuser Bedenken geltend gemacht. Das nördlichste Haus im Plangebiet ist unmittelbar auf der Grenze zu den angrenzenden Nachbarn errichtet. Ohne deren Zustimmung ist ein Dachaufbau, der Abstandsflächen auslöst, nicht zulässig. Die zusätzliche Verschattung, die unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes in den nördlich angrenzenden Garten und an der Fassade der Häuser entstehen kann, ist dermaßen gering, daß eine wesentliche Minderung des Wohnwertes für die Anwohner nicht gegeben ist.

## 8. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist weitestgehend abgeschlossen. Fehlende Bereiche werden im Zuge der Bebauung fertiggestellt. Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist also sichergestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten.

## 9. Kennzeichnung

Im Bereich der Grundstücke Gemarkung Badorf, Flur 15, Nr. 2298, 2118 und 2120 liegen die Ausläufer einer ehemaligen Braunkohlengrube. Die Grube 'Kippe Hess' wurde mit den unterschiedlichsten Materialien verfüllt. Aufgrund des Altlastenverdachtes wurde im Jahre 1993 eine Gefährdungsabschätzung der Fläche durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden erhöhte Metanwerte der Bodenluft festgestellt. Nach Ansicht der Gutachter ergibt sich daraus jedoch, zumindest bezüglich der Freigelände, keine Gefährdung der Anwohner. Der Gutachter empfiehlt jedoch bei Bebauung der obengenannten Grundstücke den anfallenden Bodenaushub fachlich zu untersuchen und ggfls. fachgerecht zu entsorgen. Darüber hinaus sollte eine Möglichkeit der passiven Entlüftung des Bodens und der Gebäuden vorgesehen werden.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine über das bisher Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

Auf eine Ausgleichsregelung wird daher verzichtet.

Brühl, 20.06.1995