

## 1 Planungsanlass

Auf Initiative mehrerer Anwohner im Plangebiet befasste sich der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung mit dem Anliegen innerhalb des Plangebietes im Dachgeschoss Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnraumnutzung ein zu räumen. Da aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen in Form des rechtskräftigen Bebauungsplans 17 'Gagfah-Siedlung' Ausnahmen oder Befreiungen nicht zur Anwendung kommen konnten, blieb nur die Möglichkeit, Erweiterungen im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zu lassen.

Nach Abstimmung eines kompromissfähigen Vorschlags seitens der Antragsteller, der die Eigenart des Plangebietes berücksichtigt, erfolgte durch den zuständigen Ausschuss im Februar 2008 der Aufstellungsbeschluss.

## 2 Plangebiet

Das Plangebiet zählt zum Stadtgebiet 'Brühl-West' und ist südlich über den Rodderweg und nördlich über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Das Planungsrecht wurde in den 60-er Jahren geschaffen, in dessen Folge entstand im Umfeld die Gagfah-Siedlung. In verschiedenen Bauabschnitten entstanden im Sinne einer sozialen Durchmischung teilweise eingeschossige Einfamilienhäuser neben zweigeschossigen Reihenhäusern und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Im Laufe des letzten Jahrzehnts häuften sich Anfragen nach Erweiterung des Wohnraums in den Ein- und Zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Einerseits ist dies verursacht durch gestiegene Ansprüche der Anwohner wie auch von Neuhinzugezogenen, die vielfach mit Kindern, den Wohnraum ihren Wünschen und persönlichen Anforderungen entsprechend ausbauen möchten.

In Folge dessen wurden bereits mehrere Änderungsverfahren zum ursprünglichen BP 17 durchgeführt.

Das Plangebiet selbst ist durchweg geprägt von aneinandergebauten eingeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach (30° Dachneigung) in vier Reihen. Erschlossen sind sie über die südlich liegende 'Von-Westerburg-Straße', an der sich auch die Garagenstellplätze in Form von Gemeinschaftsanlagen befinden. Die Gebäude selbst werden durch nicht befahrbare Wohnwege von ihrer Ostseite her erschlossen.

### Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 4 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 2330, 2314, 2313 und 2290
- im Osten entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 2290, 2291, 2292, 2293, 2294 und 2301
- im Süden entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 2301, 2310, 2309, 2317, 2325 und 2326
- im Westen entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 2326, 2327, 2328, 2329 und 2330.

Dieser Plan hat in der Sitzung des Rates am 15.12.2008 vorgelegen und ist ein Bestandteil des Beschlusses zum Punkt 15.7 der Tagesordnung.

Dieser Plan hat in der Sitzung des Ausschusses am 18.11.08 vorgelegen und ist ein Bestandteil des Beschlusses zum Punkt 4 der Tagesordnung.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

Grundsätzlich befassen sich die Festsetzungen mit der Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss. Ziel ist einerseits den Bau von Gauben zu ermöglichen, andererseits den homogenen baulichen Charakter im Plangebiet zu erhalten, der sich v.a. von der Erschließungsseite her (östlich) als eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern präsentiert.

Gewährleistet wird dies dadurch, dass erstmalig ein Dremmel in einer Höhe von max. 1m zulässig ist, so dass die Erhöhung einzelner Baukörper in einer Bebauungszeile noch verträglich erscheint. In Verbindung mit der Festsetzung, dass der Dachfirst nur in der Mitte der Gebäude zulässig ist, wird vermieden, dass bei einem asymmetrisch angeordneten First eine deutlich höhere Gebäudeoberkante entsteht. Darüber hinaus entspricht eine symmetrische Dachausbildung auch dem Charakter des Plangebiets. Neben einer Anhebung des Daches sind weiterhin Dachaufbauten und Gauben erstmalig zulässig. Hierüber wird eine weitere Vergrößerung des Wohnraums bewirkt. Um die Verträglichkeit mit dem Ortsbild herzustellen, sind diese Aufbauten nur an der westlichen Dachseite zulässig - und damit an der städtebaulich relevanten Erschließungsseite ausgeschlossen. Zur Begrenzung dieser Aufbauten wird festgesetzt, dass die Breite max.  $\frac{3}{4}$  der Gebäude betragen darf. Die Folge hieraus ist, dass auf dem verbleibenden  $\frac{1}{4}$  Ansätze der eigentlichen Dachfläche erkennbar bleiben. Weitere Einschränkungen können sich durch die Anwendung der Bauordnung ergeben.

Die Textliche Festsetzung zur Vollgeschossigkeit bringt den planerischen Willen zum Ausdruck, dass unter Einhaltung der vorgenannten Örtlichen Bauvorschriften zu 2.1 - 2.3 auch bewusst in Kauf genommen wird, dass hierdurch im bauordnungsrechtlichen Sinn ein zweites Vollgeschoss entstehen kann.

### **4 Auswirkungen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 17 'Gagfah'-Siedlung wird den Wünschen der Anwohner Wohnraum zu schaffen in einer zeitgemäßen Weise Rechnung getragen. Das Gesamtensemble bleibt dabei in seinem Charakter erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 17 'Gagfah-Siedlung' gelten weiterhin. Lediglich zu den Planinhalten "Dremmel, Dachgauben, Dachaufbauten, Dachfirst, Zahl der Vollgeschosse" ergeben sich neue Regelungen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt, da Umweltbelange nicht berührt werden.

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

### 3 Hinweise

**3.1** Die Festsetzungen des Bebauungsplans 17 (gem. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Brühl vom 18.12.1967) gelten weiter fort, soweit sie nicht von den unter **1.** (Textliche Festsetzungen) und **2.** (Örtlichen Bauvorschriften) genannten Regelungen überholt sind.

**3.2** Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bleibt von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.

Dieser Plan hat in der Sitzung des Rates am  
15.12.2008 vorgelesen und ist ein Bestandteil  
des Beschlusses zum Punkt 15.7. der Tagesordnung.

HR