

BEGRÜNDUNG

**zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A
gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253)**

1. Plangebiet

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 1 und betrifft das Flurstück 388.

2. Planungs- und Rechtsgrundlage

Das Grundstück war im Bebauungsplan Nr. 7 A vom 27.12.1979 als Grünfläche/Parkanlage festgesetzt.

Der bisherige und der unmittelbar vor der Genehmigung stehende Flächennutzungsplan stellen den Bereich als Wohnbaufläche dar.

3. Planungserfordernis und Begründung

Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes stand auf dem Grundstück über Jahre ein Imbiß. Heute ist das Grundstück eine ungenügend begrünte Freifläche, die zum Abstellen von Pkw's genutzt wird. Die mit dem Bebauungsplan 7 A vorgesehene Freifläche stellt sich angesichts der inzwischen vorhandenen umliegenden Bebauung als städtebaulich unbefriedigend dar. Die Fläche ist als Ruhe- und Erholungsraum wenig geeignet, da sie zu klein ist und an zwei Seiten von Straßen begrenzt wird. Allein aufgrund der Größe kann hier auch kein ökologisch wertvoller Bereich geschaffen werden.

Städtebaulich geboten erscheint es, abweichend von den bisherigen Festsetzungen die Baulücke an der Kaiserstraße zu schließen. Mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 7 A kann an dieser Stelle eine Baufläche für ein Drei- bis Vierfamilienhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen geschaffen werden.

4. Planungsinhalte

Die Änderung setzt eine überbaubare Fläche, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Art und Maß der möglichen Bebauung fest. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes 7 A für die mit 'D' gekennzeichneten Gebiete.

Im Bebauungsplan 7 A ist das Änderungsgrundstück ebenfalls mit 'D' gekennzeichnet. Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 7 A bleiben von der Änderung unberührt und bestehen.

5. Planverwirklichung

Vor Bebauung des Grundstückes muß ein quer durch das Grundstück verlaufendes Mittelspannungstromkabel verlegt werden. Aufgrund der Vielzahl schon im öffentlichen Straßenraum vorhandener Leitungen kann das Mittelspannungskabel nicht außerhalb des Grundstückes verlegt werden. Mittels einer Baulast ist deshalb ein 2 m breiter Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze für die Durchleitung von Versorgungskabeln zu sichern. Da das Grundstück im Eigentum der Stadt Brühl ist, kann auf die Eintragung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan verzichtet werden.

6. Erschließungskosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

7. Altlasten

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

8. Eingriffsbewertung

Aus der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Brühl ergibt sich folgendes:

Im Biotopkataster der Stadt Brühl ist das Grundstück nicht aufgenommen. Das Grundstück befindet sich in einem überwiegend bebauten Bereich. Die heutige Nutzung als wilder Parkplatz und Fläche zur Müllablagerung hat die Entstehung eines ökologisch wertvollen Bewuchses verhindert. Der Einfluß einer möglichen Bebauung auf Boden, Wasserhaushalt und Klima ist daher marginal. Wesentlicher Eingriff durch Bebauung ist die Versiegelung von Flächen und damit Verringerung der versickerungsfähigen Niederschlagsmenge.

Die Stadt Brühl verpflichtet sich oder ihren Rechtsnachfolger daher, folgende Maßnahmen auf dem Grundstück vorzunehmen, um diesen Eingriff auf ein Minimum zu reduzieren:

- Die Dachflächen von Garagen werden extensiv begrünt.
- Der Vorgarten zur Kaiserstraße und zur Leipziger Straße wird gärtnerisch angelegt.

- Zufahrten und Stellplätze werden mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem sickerfähigen Material angelegt.
- Auf dem Grundstück werden zwei heimische Laubbäume gepflanzt.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BGBI. I S. 2253) durch Beschluß des Rates vom 06.03.1995 aufgestellt worden.

Brühl, den

Irene Westphal
Bürgermeisterin