

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 7 A, 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG IN BRÜHL - KIERBERG**

### **BEGRÜNDUNG**

### **INHALTSÜBERSICHT**

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.2 Bestehendes Planungsrecht	1
1.2.1 Flächennutzungsplan	1
1.2.2 Bebauungsplan	1
1.3 Vorhandene Situation	1
1.4 Rechtliche Beurteilung	2
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Begründung der Planinhalte</b>	<b>3</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen	3
3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
3.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	4
3.4.1 Erschließung des Änderungsbereichs	4
3.4.2 Stellplätze und Garagen	4
3.5 Ökologische Bilanzierung	5
3.6 Ver- und Entsorgung	5
3.6.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung	5
3.6.2 Schmutzwasser	6
3.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser	6
3.7 Gestalterische Festsetzungen	6

## **1. VORGABEN**

### **1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Stadtteiles Brühl – Kierberg, zwischen der Römerstraße und dem Spremberger Weg.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht bzw. der Verkleinerung des Bebauungsplanvorentwurfes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 342 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Bestehendes Planungsrecht**

#### **1.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W - Wohnbaufläche dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

#### **1.2.2 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 A, 4. Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 7 A, der für den Änderungsbereich als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet in offener (o) zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Innerhalb des Änderungsbereichs sind jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die umgebende Bebauung ist als WR - Reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit Flachdächern festgesetzt.

### **1.3 Vorhandene Situation**

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Hinterland des Flurstücks 326, Gemarkung Kierberg, Flur 1 und wird im Westen vom Spremberger Weg abgegrenzt. Die Gesamtgröße des Flurstücks Nr. 326 beträgt 1.173 m<sup>2</sup>. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 342 m<sup>2</sup>. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind unversiegelt und werden durch einen eingezäunten extensiv gepflegten Garten, der mit 2 großkronigen Laubbäumen bestanden ist, geprägt.

Die umgebende Bebauung ist, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes, eingeschossig mit Flachdächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

Das von der Änderung betroffene Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

#### **1.4 Rechtliche Beurteilung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Das von der Änderung betroffene Teilstück ist 342 m<sup>2</sup> groß. Der Ursrungsplan setzt für diese Teilfläche ausschließlich nichtüberbaubare Grundstücksfläche fest. Zur Schonung der Ressourcen (Landschaftsverbrauch, Versiegelung) sind im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vorrangig die noch unbebauten Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

Da sich das Plangebiet an zentraler Lage im Stadtteil Brühl – Kierberg befindet und alle Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich und im weiteren Umfeld vorhanden sind, bietet sich der Änderungsbereich dazu an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebäude im Innenbereich zwischen Römerstraße und Spremberger Weg zu schaffen.

Das geplante Wohnhaus ist in Anlehnung an die Umgebung als eingeschossiges Wohnhaus in der offenen Bauweise mit einem Flachdach vorgesehen. Die Planung orientiert sich damit an der vorhandenen Bebauung und fügt sich aus städtebaulicher Sicht in einer für den Standort angemessenen Form in die vorhandene örtliche Struktur ein.

### 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 A setzt für das Grundstück Römerstraße 363 (Flurstück 326) als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet in offener (o) zweigeschossiger Bauweise fest. Überbaubare Grundstücksflächen sind jedoch nur an der Römerstraße festgesetzt. Der Änderungsbereich wird nur von nichtüberbaubarer Grundstücksfläche überlagert. Im Innenbereich des Plangebietes, das gilt auch für die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes, setzt der Ursprungsplan als zulässige Art der Nutzung WR – Reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise fest.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 A für die Nachbarschaft des Änderungsgebietes festgesetzte Art der Nutzung sowie die Geschößzahl entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Änderungsbereich. Die Art der Nutzung **WR - Reines Wohngebiet** sowie die **eingeschossige Bauweise** wird daher für den Änderungsbereich übernommen. Die geplante Bebauung ist als freistehendes Gebäude in der offenen Bauweise (o) vorgesehen und fügt sich damit in die Eigenart und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Nachbarschaft ein.

Mit dem Ausschluss der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und der gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude wird das Ziel verfolgt, den bisherigen ruhigen Wohncharakter zu erhalten und fortzuentwickeln. Auf Grund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und der planerischen Zielsetzung ausschließlich ein freistehendes Wohnhaus zuzulassen, sind zudem keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

#### 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan 7 A setzte bislang auf den Flächen innerhalb des Änderungsbereichs keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Mit der Aufstellung der 4. Änderung sollen für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 7 A in der Planfassung der 4. Änderung überbaubare Grundstücksflächen in einer Größe von 175 m<sup>2</sup> fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und einer Baulinie zum Spremberger Weg hin festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baulinie entlang des Spremberger Weges wird die Bauflucht aus dem Nachbargrundstück übernommen und eine städtebauliche Raumkante definiert.

Die Zulässigkeit von Gartenhäusern ausschließlich auf den Flächen zwischen der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten hintersten Gebäudeseite und der rückwärtigen Grundstücksgrenze soll zur städtebaulichen Ordnung beitragen und nachbarschaftliche Beeinträchtigungen vermeiden. Mit der Größenbeschränkung auf 4 m<sup>2</sup> Grundfläche wird zudem das Ziel verfolgt, den Freiraum außerhalb der Bebauung weitestgehend zu erhalten und nicht über Maß durch Nebenanlagen zu verbauen.

### **3.3 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden**

Ziel der Ursprungsplanung war es, die Anliegerverkehre aus den jeweiligen Wohnquartieren weitestgehend herauszuhalten. Aus diesem Grund wurden auf den Baugrundstücken keine Stellplätze und / oder Garagen zugelassen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden stattdessen Gemeinschaftsanlagen an der Leipziger Straße angelegt.

Die Unterbringung der Fahrzeuge an der Leipziger Straße hatte zudem den Vorteil, dass die innere Erschließung entsprechend den noch verbleibenden Bedürfnissen mit geringen Querschnitten gebaut werden konnte.

In den textlichen Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) für das geplante Einzelhaus auf max. 2 WE begrenzt. Mit der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten wird das ursprüngliche Ziel der Planung, die jeweiligen Quartiere von Anliegerverkehren weitestgehend freizuhalten und damit insbesondere die Reinen Wohngebiete von Verkehrslärm zu verschonen, unterstützt.

### **3.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr**

#### **3.4.1 Erschließung des Änderungsbereichs**

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist bereits vorhanden. Das Grundstück grenzt mit seiner westlichen Grenze an die öffentliche Verkehrsfläche des ‚Spremler Weges‘ an.

#### **3.4.2 Stellplätze und Garagen**

Ziel der Ursprungsplanung war es, die Anliegerverkehre aus den jeweiligen Wohnquartieren weitestgehend herauszuhalten. Aus diesem Grund wurden auf den Baugrundstücken keine Stellplätze und / oder Garagen zugelassen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind stattdessen Gemeinschaftsanlagen an der Leipziger Straße angelegt worden.

Die damalige Zielsetzung wird für den Änderungsbereich übernommen. In die textlichen Festsetzungen zur 4. Änderung wurde gemäß der Ursprungs-

planung festgelegt, dass Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück sowie Zufahrten unzulässig sind.

Die Verpflichtung des Stellplatznachweises gemäß BauONRW bleibt jedoch bestehen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanlagen ist außerhalb des Änderungsbereichs über Baulast nachzuweisen.

### **3.5 Ökologische Bilanzierung**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7A. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, sind auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Ein Ausgleich ist daher nur für die zusätzlichen Eingriffe erforderlich.

Die Gegenüberstellung von bestehendem Planungsrecht und Planung wurde nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (LANDESREGIERUNG NRW 1996) durchgeführt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 A setzt für den Bereich des Flurstücks Nr. 326, WA – Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Die GRZ darf um bis zu 50% für Nebenanlagen überschritten werden, so dass von einem Versiegelungsgrad von bis zu 60% auszugehen ist.

Für den Bereich der 4. Änderung setzt der Bebauungsplan WR – Reines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,6 fest. Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Änderungsbereichs unzulässig. Nebenanlagen sind in Form von Gartenhäusern bis maximal 4 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass sich der durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der Ursprungsplanung nicht vergrößern und somit kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### **3.6.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung**

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

#### **3.6.2 Schmutzwasser**

Die Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Ortskanal s. unter 3.6.3.

### 3.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die Grundstücke im Umfeld des Änderungsbereichs sind insgesamt bebaut und entwässern in den örtlichen Kanal. Für das Flurstück Nr. 326 wurden bereits Kanal- und Erschließungskosten erhoben und die Einleitung aus diesem Bereich in die Entwässerungsanlagen der Stadtwerke eingerechnet.

Bei Inanspruchnahme des Baurechts für das Flurstück 326 soll daher das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich ebenfalls in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

### 3.7 Gestalterische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

- **Fassaden**

Nach den gestalterischen Vorschriften für Fassaden sind die Außenwandflächen des geplanten Gebäudes entweder zu verklindern oder zu verputzen.

Die gestalterischen Anforderungen an die Fassade orientieren sich damit an der vorhandenen Bebauung und den Vorschriften des Ursprungsplanes.

- **Dachgestaltung**

Nach den gestalterischen Vorschriften des Ursprungsplanes sind in der Nachbarschaft des Änderungsbereichs alle Gebäude mit bekiestem Flachdach auszubilden. Die Ausbildung als Flachdach entspricht nach wie vor der

Zielsetzung der Planung und wird daher für den Änderungsbereich übernommen.

- **Grundstückseinfriedungen**

Mit der Unzulässigkeit von Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.

Die gestalterische Vorschrift, wonach ab den Gebäudeseiten bis zur Grundstücksgrenze eine Einfriedung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis maximal 2,0 m hoch, in transparenter Form zulässig ist, soll zum einen dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit bieten, sein Grundstück zum öffentlichen Raum hin abzugrenzen und dennoch in gewissem Umfang zu einer Durchlässigkeit des Quartieres beitragen.

Darüber hinaus soll mit dieser Vorschrift ein 'schluchtenartiger' Charakter, der durch bis zu 2,0 m hohe Einfriedungen entstehen könnte, vermieden werden.

Um den Schutz der Privatsphäre zwischen privaten Grundstücken herstellen zu können, sind nach den gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes in diesen Bereichen auch Mauern bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

- **Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der Flächen zwischen der festgesetzten Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche ist begründet in dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Damit wird wiederum der vorhandenen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese Festsetzung dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

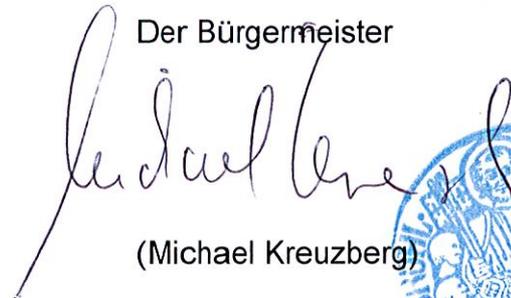
im Auftrag der Stadt Brühl

La Città Stadtplanung,  
Bergheim, den 01.10.2007

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) iVm § 4 Abs. 2 BauGB idF der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurden die Öffent-

lichkeit, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit dieser Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 25.09.2007 aufgefordert.

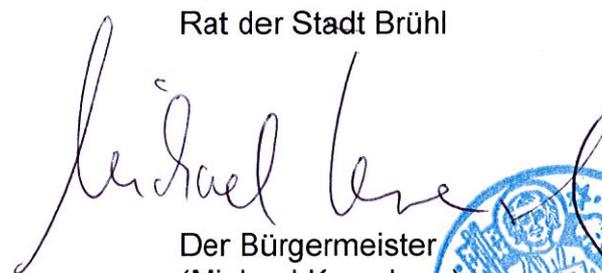
Brühl, 04.03.2008

Der Bürgermeister  
  
(Michael Kreuzberg)



Diese Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A Bebauungsplan ist am 03.03.2008 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 04.03.2008

Rat der Stadt Brühl  
  
Der Bürgermeister  
(Michael Kreuzberg)

