

Begründung

**zur 44. Änderung des Bebauungsplanes -Bauzonen - 'Siedlung Rodderhöhe.'
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

1.0 Gebietsbeschreibung

Die 44. Änderung des Bebauungsplanes - Bauzonen - liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 4 + Flur 5 und betrifft die Grundstücke:

Erlengrund 4 - 26

Steinkleehang 2 - 14 und 7

odderweg 171

Am Pappelbusch 1 - 15 und 2 - 24.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, wirksam seit dem 01.02.1996, ist der gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan -Bauzonen - vom 18.12.1964 setzt für die genannten Grundstücke teilweise Kleinsiedlungsgebiet, teilweise private Grünfläche fest.

3.0 Planungserfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan -Bauzonen- wurde 1964 auf der Grundkarte im Maßstab 1 : 10.000 gezeichnet. Im Bereich der bereits bestehenden Kleinsiedlung Rodderhöhe enthielt diese Grundkarte keine Topographie, sondern noch den Zustand des vorherigen Tagebaues. Deshalb wurden die vorgesehenen Bauzonen für die bebauten Bereiche und die entsprechenden privaten Grünflächen für die hinteren Gartenflächen ohne Maßgenauigkeit eingezeichnet.

Bei Übertragung dieser Linien in die neuere Grundkarte hat sich herausgestellt, dass nun Grünflächenfestsetzungen teilweise die tatsächlichen überbauten Flächen überlagern. In der praktischen Handhabung ist der Bauzonenplan in diesem Baugebiet interpretiert worden, wie es sinngemäß auch die Absicht des Plangebers gewesen ist. Auf dieser Grundlage erteilte Bescheide unterliegen bei Widerspruchsverfahren jedoch der Gefahr der Nichtigkeit.

Um ein eindeutiges Bau-Planungsrecht zu schaffen, soll der Bebauungsplan -Bauzonen- in diesem Bereich geändert werden. Ziel dieser Änderung ist die Schaffung der gleichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für alle in dieser Kleinsiedlung innerhalb des Geltungsbereichs des Bauzonenplanes befindlichen Grundstücke. Dabei soll die Gebietsart 'Kleinsiedlung' nicht verändert werden.

4.0 Verfahren

Da durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes -Bauzonen- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch angewendet werden. Aufgrund der Vielzahl von betroffenen Bürgern wird die Bürgerbeteiligung durch eine Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5.0 Planinhalte und Begründung

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen werden mit der Ordnungsziffer 2 'Kleinsiedlungsgebiet' festgesetzt. Damit befinden sich alle betroffenen Grundstücke ganz im Kleinsiedlungsgebiet. Die privaten Grünflächen, die jetzt entfallen, sollten die Bebauung mit Nebenanlagen auf den hinteren Gartenflächen ausschließen. Nach den Festsetzungen des Bauzonenplanes sind Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 35,00 m hinter der vorderen Baulinie, oder ersatzweise der durch die vorhandene Bebauung geprägten Bauflucht, zulässig. Dahinter sind sie unzulässig. Diese Festsetzung reicht im allgemeinen aus, eine planerisch nicht gewollte Anlage im hinteren Gartenbereich zu verhindern.

Die nach § 2 Abs. 1 Ziffer 1 a) festgesetzte Mindestgröße des Grundstücks von 600 m² bleibt bestehen.

In dieser Siedlung sind bereits auf mehreren Grundstücken in Form von rückwärtigen Anbauten bis zu der im Bauzonenplan in der offenen Bauweise zulässigen 15,00 m Bautiefe Zweitwohnungen zugelassen worden. Durch die generelle Zulässigkeit der nach § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen soll eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden, ohne hierbei den Siedlungscharakter, der durch die aufgelockerte einheitliche Bebauungsstruktur geprägt ist, aufzugeben.

Durch die ursprünglich relativ kleinen Eingangsdielen der Siedlungshäuser ist mehrfach der Wunsch geäußert worden, einen Windfang oder ähnliche Eingangsvorbauten vor die bestehende Hausflucht zu setzen. Auch bei der Einrichtung von zwei getrennten Geschoßwohnungen besteht das Erfordernis, ein separates Treppenhaus vorzusetzen, da die vorhandenen Geschoßtreppen hierfür nicht geeignet und eine notwendige Grundrißänderung im derartigen Umfang wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Deshalb soll ausnahmsweise für Zwecke der inneren Erschließung des Hauses ein entsprechender Vorbau mit nicht mehr als 2,75 m Tiefe und 3,50 m Breite zugelassen werden können. Bedingt durch die bis zu 24,00 m tiefen Vorgärten wird hierdurch der Siedlungscharakter nicht beeinträchtigt.

6.0 Eingriffsbewertung

Durch die 44. Änderung des Bebauungsplanes - Bauzonen - ist kein nennenswerter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da sich das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Freiflächen nicht wesentlich verändert.

7.0 Erschließungskosten

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

8.0 Auswirkungen der Planung

Die Planung schafft eine größere Rechtssicherheit bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet. Insbesondere sind die unter Ziffer 5.0 genannten Planungsinhalte nun Bestandteil des Bebauungsplanes und erleichtern damit die Schaffung von einigen zusätzlichen Wohneinheiten. Die hierdurch mögliche Erhöhung des Straßenverkehrs und die daraus hervorgerufenen Lärmemissionen sind jedoch als gering zu bezeichnen. Für den Ausbauzustand der Erschließungsstraßen ist die Verkehrsbelastung als tragbar einzustufen.

Weitere städtebauliche Auswirkungen sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes - Bauzonen- nicht erkennbar.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 17.02.1999 bis 17.03.1999 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 18.08.1999

Stadt Brühl
Der Bürgermeister

In Vertretung

Dr. tl. Hackstein
(Dr. Hackstein)



Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist am 26.04.1999 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 18.08.1999

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied

[Signature]



[Signature]