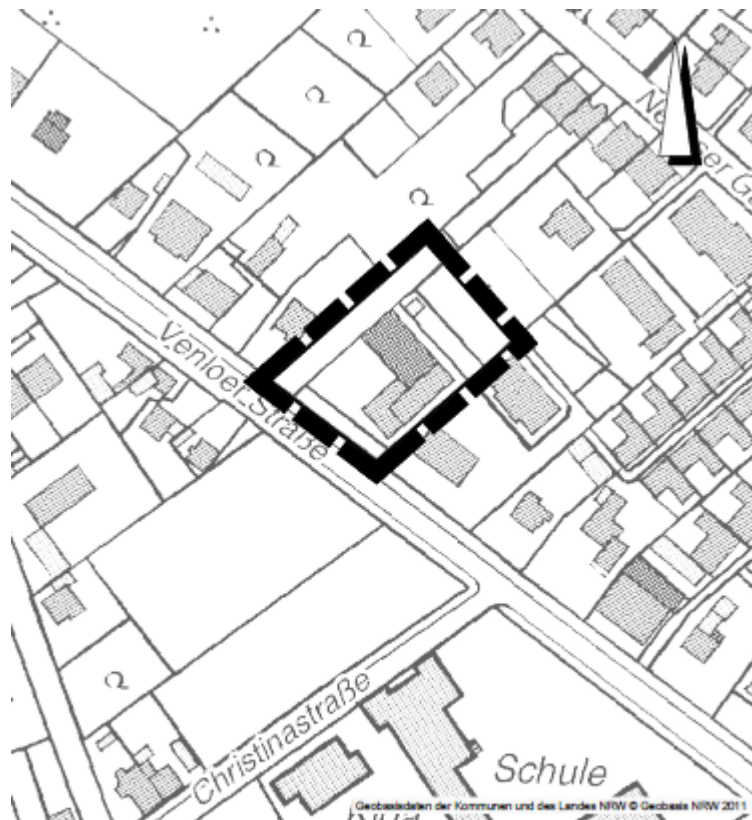


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 130 Stommeln

Bereich: Venloer Straße 627  
Verfahren gem. § 13 a BauGB  
Satzungsbeschluss



 Geltungsbereich

Stand: April 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ausgangslage – Planungsanlass – Planerfordernis</b>	<b>Seite 3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich – Planverfahren</b>	<b>Seite 4</b>
<b>3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>Seite 4</b>
<b>4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes</b>	<b>Seite 5</b>
<b>5. Planungsziele</b>	<b>Seite 5</b>
<b>6. Inhalt des Planentwurfes</b>	<b>Seite 7</b>
6.1    Bauliche und sonstige Nutzung	
6.1.1  Art der baulichen Nutzung	
6.2    Maß der baulichen Nutzung	
6.2.1  Grundflächenzahl; Geschossflächenzahl	
6.2.2  Höhe der baulichen Anlagen	
6.3    Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen	
6.4    Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze (Tiefgarage)	
6.5    Pflanzmaßnahmen	
<b>7. Niederschlagswasser</b>	<b>Seite 8</b>
<b>8. Erschließung</b>	<b>Seite 8</b>
<b>9. Umweltbezogene Informationen – Umweltbericht – Artenschutzprüfung</b>	<b>Seite 8</b>
<b>10. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)</b>	<b>Seite 8</b>
<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>Seite 8</b>
<b>12. Kosten</b>	<b>Seite 9</b>

## 1. Ausgangslage – Planungsanlass – Planerfordernis

Das derzeit mit einem Autohaus bebaute Grundstück Venloer Straße 627 liegt in der seit 1989 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Stommeln. Es wurde an einen Investor veräußert, der auch eine Teilfläche des dahinterliegenden Grundstückes - bis zu dem geplanten Fußwegreichend - erworben hat. Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Stommeln, 1. Änderung. Die bisherige Bauleitplanung sieht im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Stommeln ein reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Gartenhofhausbebauung vor und im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Stommeln, an der Venloer Straße, ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung.

Mit der Aufgabe des Gewerbebetriebes verliert die Mischgebietsfestsetzung – aus heutigem Blickwinkel ohnehin für ein Einzelgrundstück fragwürdig – ihre Begründung. Es ist somit ein Planungsanlass gegeben, um das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung inmitten der umgebenden Wohngebietsflächen zuzuführen.



*Ausschnitt aus dem Zusammchnitt des BP 16 Stommeln samt Änderungen*

Das innerhalb des BP Stommeln samt Änderungen angebotene Baukonzept einer reinen Wohngebietsbebauung mittels Gartenhofhäuser ist heute nicht mehr nachgefragt und wird nach und nach ersetzt, soweit dies städtebaulich und hinsichtlich der Erschließung möglich ist (siehe auch BP 123 Stommeln, weiter westlich gelegen).

Der Eigentümer plant eine barrierearme Wohnanlage mit Tiefgarage. Diese lässt sich trotz städtebaulicher Ableitung aus der Nachbarbebauung auf der Basis der anzuwendenden gültigen Bebauungsplanfestsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Stommeln nicht realisieren, so dass das erforderliche Bauplanungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen ist.

Die beabsichtigte Planung der Wohnanlage orientiert sich an der derzeit in Änderung befindlichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 123 Hagelkreuzstraße. Geplant sind zwei zweigeschossige Gebäude, eines an der Venloer Straße und eines parallel zum Fußweg, die durch einen zweigeschossigen Trakt verbunden sind. Die Wohnanlage mit Tiefgarage, die eine mindestens 0,50 m Erdüberdeckung zwecks Bepflanzung haben wird, ist für ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen, die ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich – Planverfahren**

Der Geltungsbereich wird südlich - westlich durch die Venloer Straße, nördlich durch das bebaute Grundstück Venloer Straße 631, östlich durch die geplante Weiterführung des Fußweges vor der Bebauung Venloer Straße 625a und südlich durch die Bebauung Venloer Straße 625 abgegrenzt. Der gesamte Bereich wird sich nach Abbruch des Autohauses als Baulücke zwischen der Venloer Straße 625 und 631 darstellen. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 2440 qm.

Das vom Investor eingereichte Baukonzept stellt als Nachverdichtungsprojekt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Demzufolge ist es möglich, den Bebauungsplan Nr. 130 Stommeln im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm, auf Grund der Größe des Plangebietes (ca. 2440 qm), nicht erreicht werden.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 Stommeln an der Venloer Straße als gemischte Baufläche (M) dargestellt und im angrenzenden Grundstücksbereich als Wohnbaufläche (W). Die geplante Gebietsausweisung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 Stommeln ist ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den Teilbereich an der Venloer Straße des Bebauungsplanes Nr. 130 Stommeln ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan vorzunehmen. Der gewachsenen Struktur entsprechend wird die Darstellung der derzeitigen gemischten Baufläche (M-Fläche) in eine Wohnbaufläche (W- Fläche) angepasst. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt, da hier eine Anpassung an die vorhandene gewachsene Struktur vorgenommen wird, die im Bebauungsplan, der verbindlichen Planung, weiterhin planungsrechtlich geregelt ist.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Derzeit ist das Grundstück Venloer Straße 627 mit einem Autohaus bebaut. Der unbebaute rückwärtige Bereich bis zum geplanten Fußweg zeichnet sich durch eine Grünfläche mit Baumbestand aus, welcher jedoch schon durch den Bestandsbebauungsplan durch Bauflächen überplant ist.

Auf den das Plangebiet umgebenden Grundstücken sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude als Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser errichtet worden.



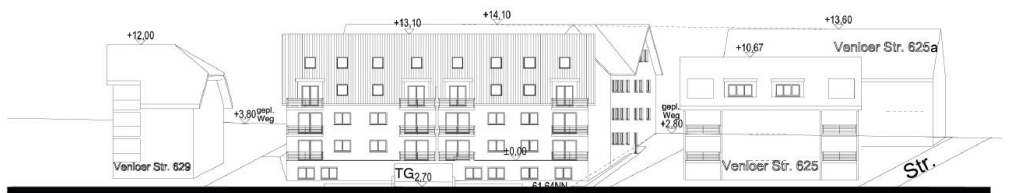
Luftbild © Bezirksregierung Köln, Abteilung GEO**basis.nrw**

#### 5. Bebauungskonzept – Planungsziele

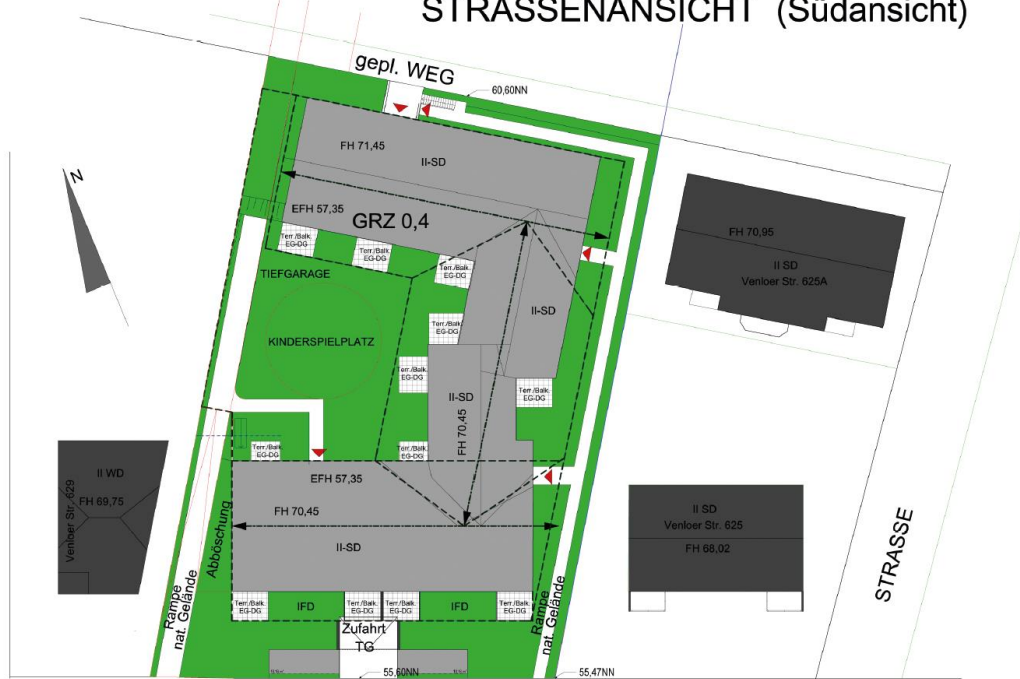
Das Bebauungskonzept fasst den Bereich des ehemaligen Autohauses mit dem rückwärtigen höher gelegenen Grundstücksteil zusammen und plant einen C-förmigen Baukörper, welcher entlang der Venloer Straße die vorhandene Bebauungshöhe fortschreibt und sich im rückwärtigen Bereich an der östlich gelegenen Nachbarbebauung orientiert, ebenfalls zweigeschossiger Geschosswohnungsbau. Da diese Wohnanlage über eine gemeinsame Tiefgarage von der Venloer Straße erschlossen wird, fallen oberirdische Verkehre bis in den höher gelegenen rückwärtigen Bereich weg, die Topographie wird genutzt und ein Potenzial für das Angebot von Wohnungen (ca. 35 WE) in relativ zentrale Ortslage gut ausgeschöpft.

Zur Realisierung dieses Konzeptes bedarf es der Änderung des Bauplanungsrecht durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geschaffen werden muss. Zusammen mit dem BP 123 Hagelkreuzstraße stellt er einen Baustein zur Aktivierung der Bauflächenpotenziale innerhalb des weiterhin innenliegend nur teilweise bebauten Bebauungsplanes 16 Stommeln samt Änderungen.

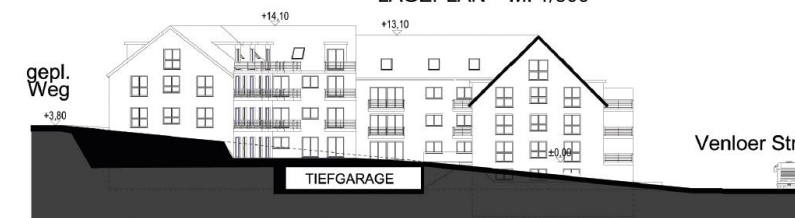
Die beabsichtigte Planung der Wohnanlage orientiert sich in der Zielsetzung an der derzeit in Änderung befindlichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 123 Hagelkreuzstraße, verfolgt jedoch aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation ein eher hofartiges Gebäudekonzept. Geplant sind zwei zweigeschossige Gebäude, eines an der Venloer Straße und eines parallel zum Fußweg, die durch einen zweigeschossigen Trakt verbunden sind. Die Wohnanlage mit Tiefgarage, die eine mindestens 0,50 m Erdüberdeckung zwecks Bepflanzung haben wird, ist für ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen, die ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.



**STRASSENANSICHT (Südansicht)**



**VENLOER STRASSE  
 PLANUNGSVORSCHLAG: VENLOER STRASSE 627 in PULHEIM - STOMMELN  
 LAGEPLAN M: 1/500**



**QUERSCHNITT (WESTANSICHT) M: 1/500**

Planungs- und Ingenieurbüro  
 Ing. Erdogan Keskin  
 Carlebachstr. 27  
 51145 Köln

*Bebauungskonzept in Plan, Ansicht und Schnitt*

## **6. Inhalt des Planentwurfes**

### **6.1 Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planentwurf setzt im gesamten Geltungsbereich als Baugebietskategorie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Damit wird sowohl den tatsächlichen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen, als auch eine für die zukünftige Entwicklung der Plangebietsflächen sinnvolle Weiterentwicklung der dominierenden Wohnnutzung angestrebt. Wohngebietstypische bzw. in Wohngebieten nicht störende andere Nutzungen, wie sie gemäß § 4 BauNVO generell oder ausnahmsweise zulässig sind, sollen - mit zwei Ausnahmen - planungsrechtlich möglich sein.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da der Standort für diese Nutzungen - auch aufgrund der Erschließungssituation - nicht geeignet ist.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung regelt der Planentwurf gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der maximalen Firsthöhe, die sich am Bestand orientieren.

##### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird - entsprechend der Zielsetzung, ein Allgemeines Wohngebiet (fort) zu entwickeln - durchgängig mit dem für ein solches Baugebiet gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maß von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert gewährleistet eine verträgliche Grundstücksausnutzung.

Die GRZ kann über die reguläre Überschreitung für Nebenanlagen um 50% hinaus bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, soweit dies der Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten dient. Die Hauptgebäude müssen dabei die GRZ von 0,4 einhalten. Durch Rampen und Bewegungsflächen innerhalb der Tiefgarage entsteht ein erhöhter Flächenbedarf gegenüber der Anlage von oberirdischen Stellplätzen, gleichzeitig sichert die Festsetzung der Erdüberdeckung der Tiefgarage das Anlegen eines attraktiven, grün gestalteten Innenhofes.

##### **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine festgesetzte maximale Firsthöhe geregelt  $\leq$  Normalhöhennull (NHN, Höhen für Bezugsfläche über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im Plangebiet und mit Blick auf die Bauhöhen der das Gebiet umgebenden Siedlungsbereiche macht der Planentwurf überwiegend eine zweigeschossige Bebauung möglich.

#### **6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze (Tiefgarage)**

Der Planentwurf setzt die „offene Bauweise“ fest, womit er entweder die vorhandene Bebauung oder aber das neue Baukonzept berücksichtigt. Auf den bebauten Grundstücken ist in offener Bauweise gebaut worden, das neue Konzept sieht eine offene Bebauung vor.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht in Größe und Zuschnitt den Beständen sowie der Neuplanung.

Um die Entscheidung zur Errichtung von Tiefgaragen durch die Bauherren zu fördern bzw. diese erst zu ermöglichen, regelt eine textliche Festsetzung, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Diese Bereiche sind mindestens 50 cm mit Substrat zu überdecken und zu bepflanzen.

## **6.5 Pflanzmaßnahmen**

Das Bebauungskonzept für die Wohnanlage sieht einen begrünten Innenhof vor, unter dem die Tiefgarage liegt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Begrünung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB eine intensive Dachbegrünung mit Rasen, Stauden und Kleingehölzen festgesetzt.

## **7. Niederschlagswasser**

Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung (Anschluss- und Benutzungszwang) ist das häusliche Schmutz- und Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Venloer Straße einzuleiten.

## **8. Erschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an der bestehenden Venloer Straße und ist über diese erschlossen. Von der Venloer Straße aus erfolgt die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt. Der geplante Fußweg innerhalb des alten BP 16 Stommeln und seiner Änderungen bleibt weiterhin Planungsziel, kann jedoch wegen fehlenden Eigentums durch die Stadt noch nicht verwirklicht werden. Später wird er das Grundstück zusätzlich rückwärtig erschließen.

## **9. Umweltbezogene Informationen – Umweltbericht – Artenschutzprüfung**

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der mit dem Bebauungsplan Nr. 130 Stommeln getroffenen planerischen Entscheidung zulässig waren, nämlich auf Basis der unter 1. genannten gültigen alten Bebauungspläne.

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält für bestimmte Tier- und Pflanzenarten Verbotstatbestände, die ihrem Schutz dienen. Daher bedürfen eingriffsbedingte Veränderungen von Natur und Landschaft immer dann einer Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange, wenn nicht von vornherein auszuschließen ist, dass bestimmte geschützte Arten von einem Vorhaben betroffen sein könnten.

Bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind dem Bericht über eine von einem Fachbüro durchgeführte „Artenschutzprüfung (ASP)“ zu entnehmen, welche für den rückwärtigen unbebauten, sich durch Baumbestand auszeichnenden Bereich, erarbeitet wurde.

Die dortigen Ausführungen zur Flora und Fauna des untersuchten Plangebiets sind detailreich und münden in dem Fazit, dass das Vorhaben bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. durchzuführender funktionaler Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

## **10. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)**

Die durch die vorgegangenen Bebauungspläne bzw. Änderungen bekannten Kennzeichnungen und die Nachrichtlichen Übernahmen wurden in den Bebauungsplan Nr. 130 Stommeln zur umfassenden Information aller Betroffenen und an der Planung Beteiligten aufgenommen. Für die Öffentlichkeit dient sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens, neben dem Bebauungsplan, noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

Entsprechend der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung wird ausschließlich das Satteldach festgesetzt. Für Dachaufbauten und Einschnitte werden Festsetzungen im Hinblick auf deren Größenordnung getroffen. Die Gesamtlänge wird auf maximal 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite begrenzt. Mit dieser Regelung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein geneigtes Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen



und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachaufbauten und Dacheinbauten zu vermeiden. Demselben Zweck dient die weitere Vorschrift, dass derartige Bauteile mindestens 1,0 m unter dem First der baulichen Anlage einbinden müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeabschluss- bzw. Gebäudetrennwänden einzuhalten haben.

## **7. Kosten**

Durch den Bebauungsplan Nr. 130 Stommeln entstehen der Stadt Pulheim keine Kosten.

Pulheim, April 2016

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie