

Gemeinde Brühl

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Vorabzug Bebauungsplan-Entwurf

Gemeinderat am 23. November 2020

Dr. Alexander Kuhn, Geschäftsführung

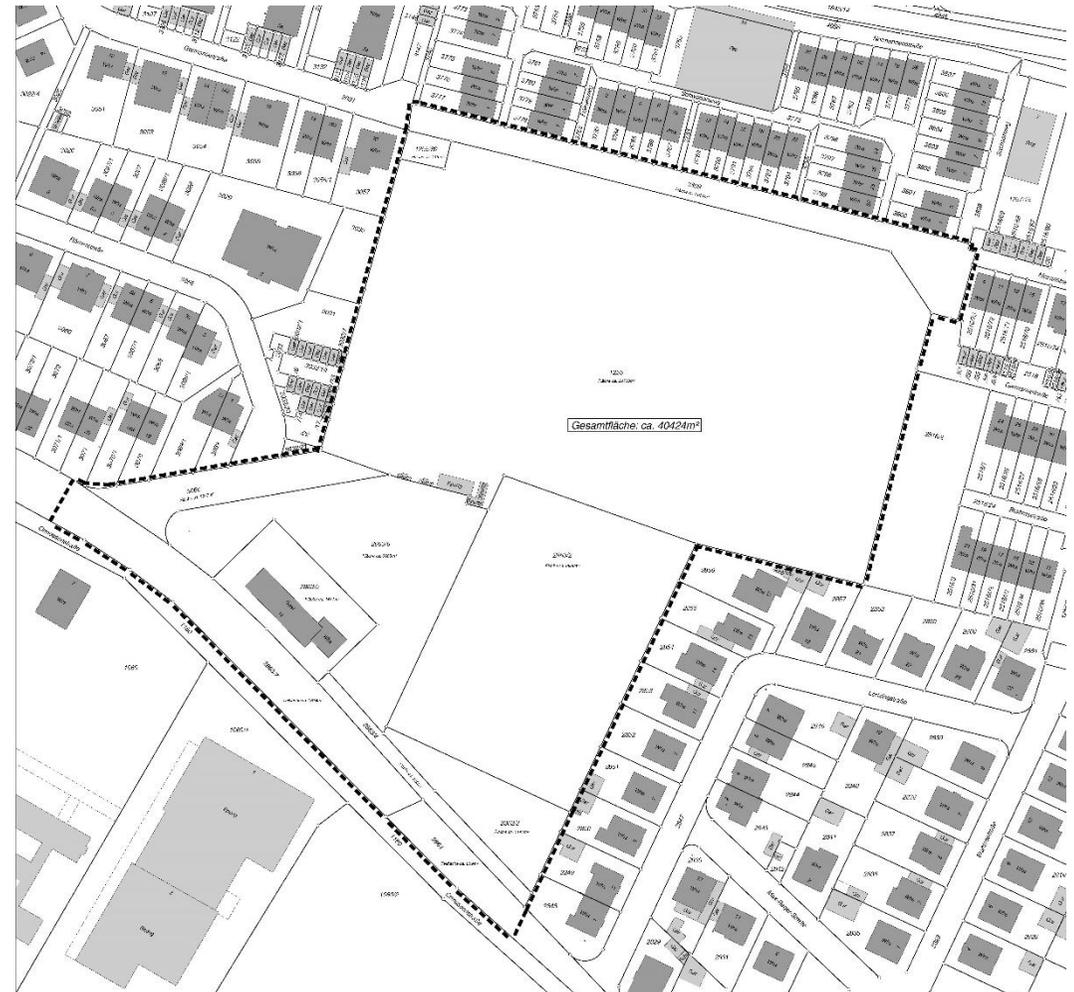
Jacqueline Schnurpfeil, Stadtplanung

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Planungshistorie



- 04/2016 Bebauungsplan: Aufstellungsbeschluss + Bekanntmachung
→ Ziel: Wohnraumbeschaffung (auch MFH) in innerörtlicher Lage
- 2017-2019 Planungswerkstatt und Investorenauswahlverfahren
→ Ziel: Bau- und Nutzungskonzept (Städtebaulicher Entwurf)
- 2019/ 2020: Dialog Bürgerschaft und Beteiligungsverfahren Runder Tisch (4 Veranstaltungen)
→ Ziel: weitere Qualifizierung des Städtebaulichen Entwurfs



Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Planungsgrundlage: Städtebaulicher Entwurf 20.07.2020



HEUTE Einführung Bauleitplanung:
Überführung Städtebaulicher Entwurf
in Bebauungsplan-Entwurf



Quelle: ArGe Schrankenbuckel / Baufrosche, Bilger Fellmeth Bierbaum.Aichele. (Städt. Entwurf, Stand: 20.07.2020)

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Planungsgrundlage: Städtebaulicher Entwurf 20.07.2020



► Beabsichtigte Regelungsinhalte

- Festlegung der Art der **Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)** „Innenentwicklung zu **Wohnbauzwecken**“ (mit Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäusern) Seniorenzentrum ggfls. **SO** (sofern planungsrechtlich erforderlich)
- Festlegung der **Nutzungsintensität** (gem. BauNVO) durch:
 - **überbaubare/ nicht überbaubare Flächen, Baugrenzen** (gebäudebezogene Baufenster → Puffer 0,5m)
 - **Grundflächenzahl:**
GRZ (I): 0,4 / Überschreitung gem. §19 (4) BauNVO max. 0,6
UND Festlegung GRZ (II) für Unterbauung (TG)
 - **Höhe der baulichen Anlagen (in müNN), Anzahl der Vollgeschosse**
- Festsetzung von **Bepflanzungs- und Begrünungselementen**: Mindestanzahl Bäume und Gehölze, Festlegung ortsbezogener Begrünungsmaßnahmen M1-M5 auf Basis des Freiraum-/Begrünungskonzeptes), Dachbegrünung
- Festlegung **NICHT unterbauter Flächen** (Quartiersmitte + Flächen auf Basis des TG-Konzept)
- Festlegung von Flächen für **Verkehrsanlagen, Stellplätzen**, Festlegung von **TG-Zufahrtsbereichen, Stellplatzschlüssels**, Festlegung der innere Erschließung durch **Gehr-, Fahr-, Leitungsrechte**

Nutzungsschablone:

Art	GRZ	Vollgeschosse	Bauart	Bauweise
WA 1	x	III	ED	o
WA 2		III+		o
WA 3		IV		o
WA 4		IV+		o
WA 5		V+		o
WA 6		IV - VII		o

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Planungsgrundlage: Städtebaulicher Entwurf 20.07.2020



- ▶ gebäudescharfe Baufenster → Puffer 0,5m
- ▶ WA1-WA6 → Geschossigkeit (III-V; VII)
- ▶ Frei-/ Grünflächen; Spielplätze
- ▶ Grünordnerische Maßnahmen (M1-M5)
- ▶ Quartiersmitte nicht unterbaut
- ▶ Öff. Verkehrsanlagen
- ▶ Priv. Stellplätze (Ga/Cp, St)
- ▶ Öff. Parken (P)
- ▶ TG-Zufahrten
- ▶ innere Erschließung: Geh,- Fahr,- Leitungsrechte



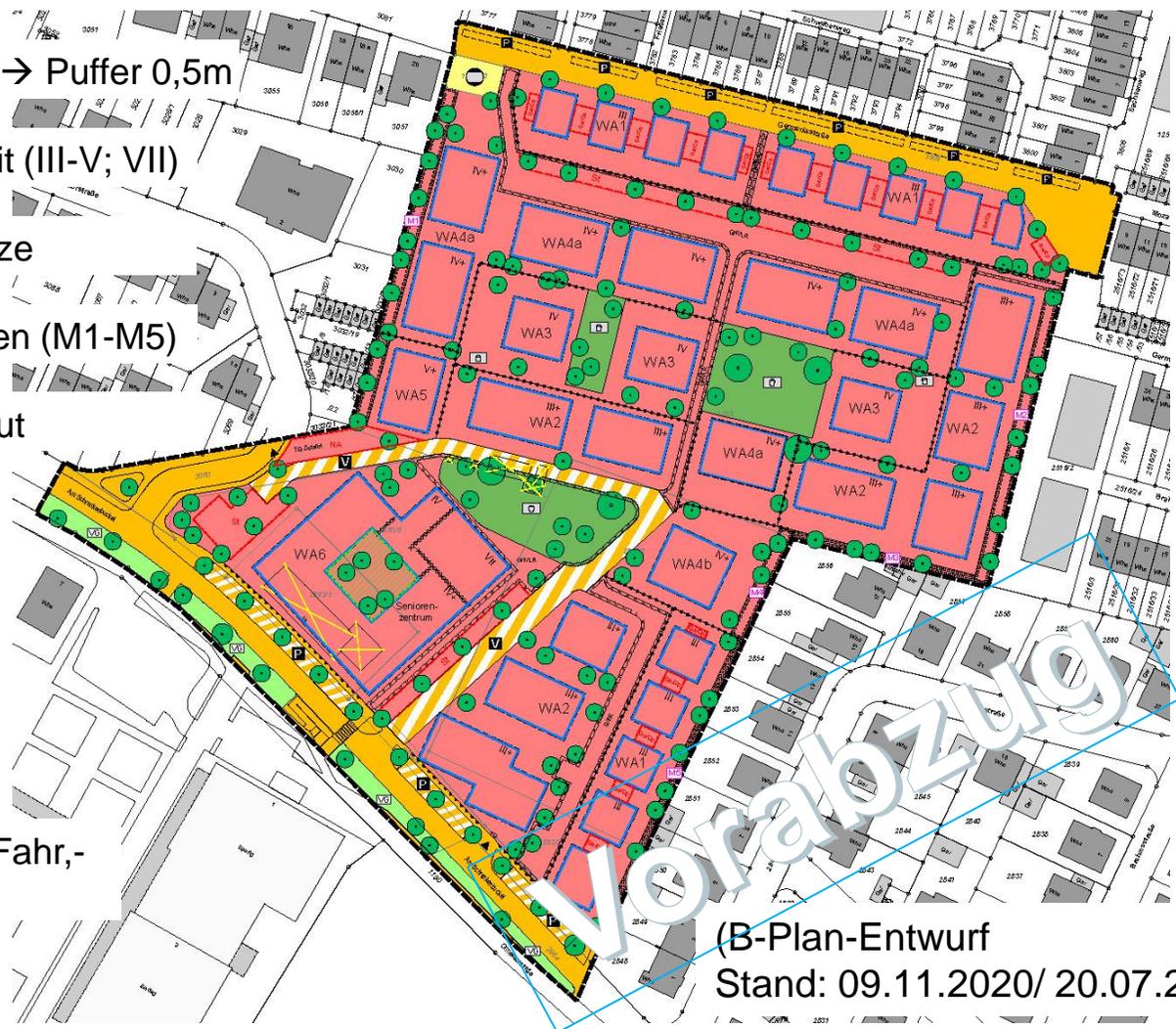
(Städt. Entwurf, Stand: 20.07.2020)

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Planungsgrundlage: Städtebaulicher Entwurf 20.07.2020



- ▶ gebäudescharfe Baufenster → Puffer 0,5m
- ▶ WA1-WA6 → Geschossigkeit (III-V; VII)
- ▶ Frei-/ Grünflächen; Spielplätze
- ▶ Grünordnerische Maßnahmen (M1-M5)
- ▶ Quartiersmitte nicht unterbaut
- ▶ Öff. Verkehrsanlagen
- ▶ Priv. Stellplätze (Ga/Cp, St)
- ▶ Öff. Parken (P)
- ▶ TG-Zufahrten
- ▶ innere Erschließung: Geh,- Fahr,- Leitungsrechte



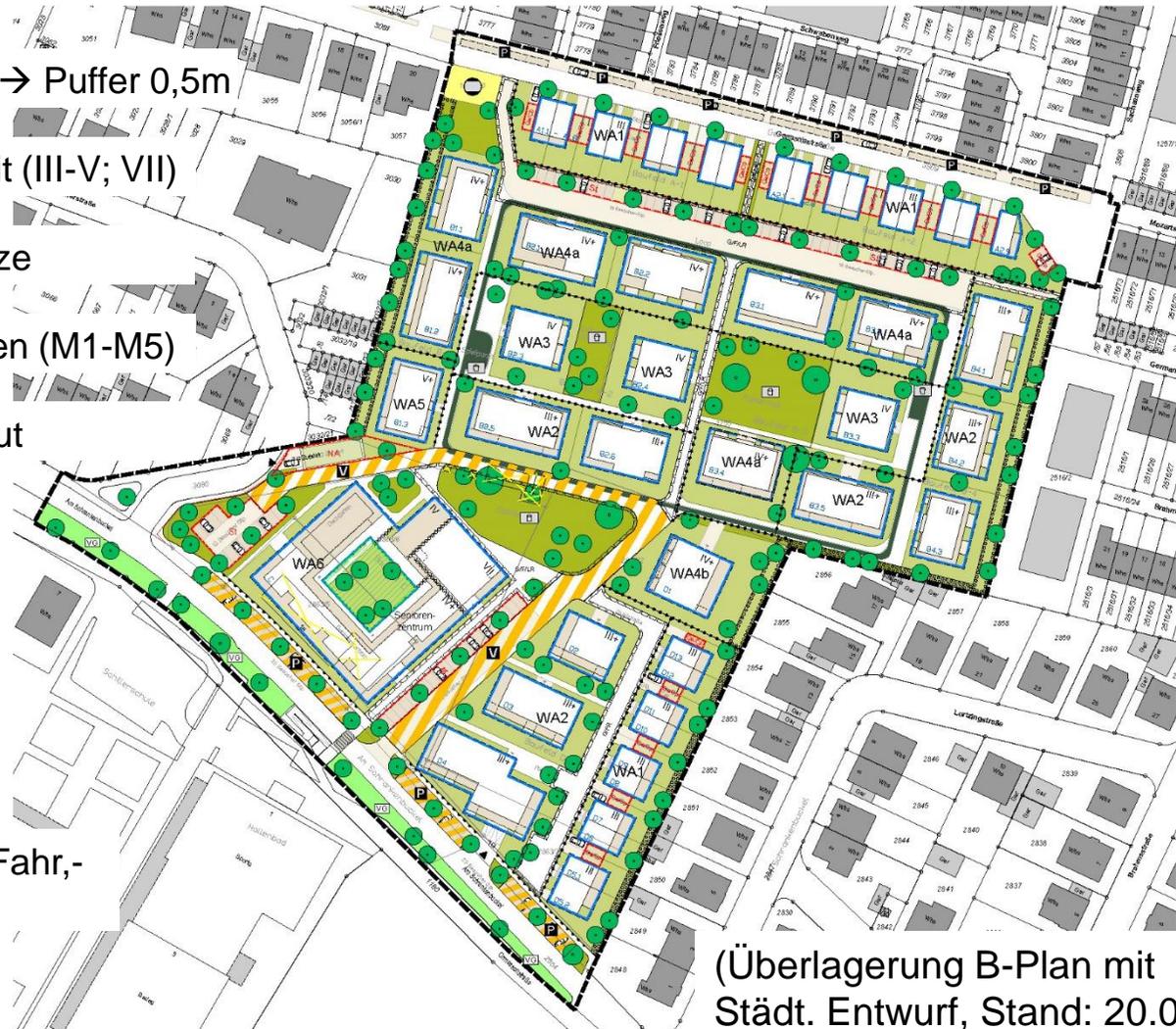
(B-Plan-Entwurf
Stand: 09.11.2020/ 20.07.2020)

Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“

Planungsgrundlage: Städtebaulicher Entwurf 20.07.2020



- ▶ gebäudescharfe Baufenster → Puffer 0,5m
- ▶ WA1-WA6 → Geschossigkeit (III-V; VII)
- ▶ Frei-/ Grünflächen; Spielplätze
- ▶ Grünordnerische Maßnahmen (M1-M5)
- ▶ Quartiersmitte nicht unterbaut
- ▶ Öff. Verkehrsanlagen
- ▶ Priv. Stellplätze (Ga/Cp, St)
- ▶ Öff. Parken (P)
- ▶ TG-Zufahrten
- ▶ innere Erschließung: Geh,- Fahr,- Leitungsrechte



(Überlagerung B-Plan mit
Städt. Entwurf, Stand: 20.07.2020)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!