

E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan Nr. 3 - A, B u. C - (Fluchtlinien und Bauzonen) für das Planungsgebiet "Brühl-Mitte" (Teil I), das umgrenzt wird im Norden von der Verbindungslinie Siebengebirgsstrasse - Heinrich-Esser-Strasse, die gleichzeitig südliche Grenze des Durchführungsplans "Brühl-Mitte" (Teil II) ist, im Osten durch die Vorgebirgsbahn (KBE), im Süden von der Verbindungslinie Karl-Schurz-Strasse - Rodderweg, die gleichzeitig nördliche Grenze des Durchführungsplans "Brühl-Mitte" (Teil III) ist, und im Westen von der Römerstrasse (L.I.O. 183).

Im noch gültigen Wirtschaftsplan ist das Plangebiet als Baugebiet, und zwar als Wohngebiet vorgesehen. In dem in der Aufstellung begriffenen Leitplan, der im Entwurf der Regierung und dem Wiederaufbauministerium vorliegt, ist das Plangebiet jedoch als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch den in Brühl, auch infolge besonderer Massnahmen der Regierung, anhaltend steigenden Wohnbedarf müssen laufend Wohngebiete neu erschlossen werden.

Die erste Teilerschliessung des Gesamtgebietes "Brühl-Mitte" soll in enger Anlehnung an einen Bebauungsvorschlag erfolgen, der der Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 12.12.1957 - Az. 34. IV-20-6.03-693/57 - beigegeben war, mit welcher der Herr Regierungspräsident der Aufstellung eines Durchführungsplans für dieses Gebiet zustimmte.

Zum Zwecke der Sicherstellung einer geordneten Erschliessung im o.a. 9,54 ha grossen Teilgebiet wird unter Zugrundelegung des vorbenannten Bebauungsvorschlags ein durch die entsprechenden Fachgremien in vorliegende Form gebrachter Durchführungsplan aufgestellt, der die Gewähr bietet, die hiermit verbundenen städtebaulichen Absichten zu verwirklichen.

Die beschlossene Aufschliessung des o.a. Plangebietes ist aus nachstehenden Gründen städtebaulich konsequent und folgerichtig:

- 1) Nachdem im Jahre 1932 der grösste Teil des Amtes "Brühl-Land" mit der Stadt Brühl vereinigt wurde, verschob sich die zentrale Lage des Stadtkerns so stark nach Westen, dass das Plangebiet mit seinen Teilen I, II und III nunmehr in Stadtmitte zu liegen kam. Daher sind seit dieser Zeit Bestrebungen im Gange, das Plangebiet der Bebauung zuzuführen, zumal auch die Umgebungen im Norden, Osten und Süden mittlerweile fast vollständig und im Westen zum grossen Teil bebaut wurden.
- 2) Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes "Brühl-Mitte" der von den Köln-Bonner Eisenbahnen betriebenen Vorgebirgsbahn und an den tangierenden klassifizierten Strassen L.I.O. 183 und L.I.O. 184 ist als ungewöhnlich verkehrsgünstig anzusehen.
- 3) Die unmittelbare Nähe des gegenüberliegenden geschlossenen Friedhofes zwischen KBE und Mühlenstrasse, der nach der Ruhefrist ein 1,13 ha grosser mit herrlichen Bäumen ausgestatteter Park werden wird, und die Möglichkeit und die Absicht, innerhalb des Plangebietes 2,28 ha öffentliche Grünflächen vorzusehen, durch die den Forderungen des Schallschutzes und der Verbindung zur freien Landschaft mit städtebaulichen Mitteln Rechnung getragen wird, lassen neben den unter 1) und 2) angeführten Gründen die bauliche Erschliessung besonders anziehend erscheinen.
- 4) Die seit Jahren betriebene Grundstücks politik führte zu dem Ergebnis, dass der gesamte Grundbesitz des Plangebietes nunmehr ausschliesslich zu einem Teil in städtischem Besitz ist und zum anderen Teil der

Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft gehört, deren Geschäftsanteile sich überwiegend in städtischer Hand befinden. Daher ist die Erschliessung von ausserordentlichem Anreiz.

Die vorstehenden Darlegungen führen zu der Begründung, dass die Erschliessung des Plangebietes in der vorgesehenen 2- und 3-geschossigen Bebauung zu erfolgen hat. Hierbei ist Voraussetzung, dass innerhalb des Plangebietes (Teil I) mit der einheitlichen Wohnbebauung eine einheitliche Dachneigung von 35° zugrunde gelegt wird. Zur Schaffung eines befriedigenden Gesamtbildes werden keine besonderen Vorgarteneinfriedigungen errichtet. Die Vorgärten werden vielmehr ohne Abtrennungen in einheitlich durchlaufender Fläche gestaltet und erhalten als Abschluss zur Strasse hin nur einen Einfasstein.

Die Vorschriften der geltenden Bauordnung werden gewahrt.

Alle Zeilenbauten, die in etwa Ost-Westrichtung vorgesehen sind, erhalten ihre Zugänge konsequent nur von der Nordseite. Bei den in Nord-Südrichtung angeordneten Zeilen sind die Zugänge stets so vorzusehen, dass sie gegenüber liegen. Hierdurch soll ein störungsfreier Innenwohngarten erreicht werden.

Die schulischen und kirchlichen Verhältnisse sind in Betracht gezogen worden. Im Verfolg eines kath. Volksschulneubaus im westlichen Siedlungsgebiet erfolgt eine Neuaufteilung der kath. Volksschulbezirke der Innenstadt, so dass hierdurch die im Abstand von 250 m südlich gelegene kath. Volksschule aufnahmefähig wird. Eine aufnahmefähige evangelische Volksschule befindet sich im Abstand von etwa 700 m südlich des Plangebietes, die auf dem verkehrlosen Seitenweg der KBE gefahrlos zu erreichen ist, wobei die B 51 durch Lotsendienst überquert wird.

Eine neue kath. Kirche soll im Plangebiet (Teil II) errichtet werden. Eine neue evangelische Kirche ist im Plangebiet (Teil I) vorgesehen.

Durch die Ausweisung der privaten und öffentlichen Grünflächen sollen auch die Erholungs- und Spielanlagen nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft sichergestellt werden.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Einstellplätzen in dem Umfange von maximal 10 E/Kfz Rechnung getragen worden. Auf den als private Einstellflächen nach der RGO ausgewiesenen Flächen können innerhalb der Baulinien Garagenbauten errichtet werden.

Für die für die Bebauung mit einer evangelischen Kirche vorgesehene Parzelle gelten nicht die im Durchführungsplan eingetragenen Bauzonenbezeichnungen. Die dargestellte Fläche mit den Baulinien bezeichnet nicht die Bebauung, sondern gibt nur an, innerhalb welcher Fluchtlinien die Kirchenanlage errichtet werden kann. Flucht- und Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

Im Gebiet der Bauzonen gilt, dass die vorderen, von der Strasse aus gesehenen Baulinien eingehalten werden müssen. Die rückwärtigen Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Dabei sind die jeweils gültigen Sichtfelder einzuhalten.

Die Trasse der klassifizierten Strasse L.I.O. 184 ist durch das Landesstrassenbauamt festgelegt worden. Die Strasse wird durch das Landesstrassenbauamt auf städtischem Grund und Boden gebaut. Das vom Landesstrassenbauamt festgelegte Längsprofil sieht Auffahrtsrampen zur Brücke über die KBE als Damm vor. Um die optische Zerschneidung des Plangebietes (Teil I und Teil II), die durch die Errichtung eines Dammes eintritt, so weitgehend wie möglich zu mildern, ist die Anordnung eines "Tausendfüsslers" vorgesehen, um

die beiden Plangebiete optisch möglichst miteinander zu verbinden. Die Strassenentwässerung kann in den zu verrohrenden Mühlenbach erfolgen.

Die erläuterte planerische Maßnahme liegt nach den vorherigen Darlegungen im öffentlichen Interesse.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind auf dem beiliegenden Eigentumsverzeichnis niedergelegt.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Massgabe des Aufbaugesetzes in das Eigentum der Stadtgemeinde Brühl überführt.

Die vorgesehenen und im Plan eingetragenen neuen Grenzen sind nur Vorschläge und haben demzufolge keine rechtliche Wirkung.

Die Kommunikation des Strassennetzes des Plangebiets (Teil I) mit dem Verkehrsnetz der Umgebung geschieht in der Form, dass die Planstrasse A über das Plangebiet Teil III gegenüber der Einmündung des Rodderweges Verbindung mit der Römerstrasse erhält, während die Planstrasse B ebenfalls über das Plangebiet Teil III Verbindung zur Karl-Schurz-Strasse erhält. Die Zuwegung zur Karl-Schurz-Strasse wird jetzt als schienengleicher beschränkter Überweg über die KBE in 12 m Breite erfolgen. Es ist vorgesehen, neben dem Überweg eine Unterführung unter der KBE für Fussgänger und Personenkraftwagen im Zusammenhang mit den Bahnsteigunterführungen der KBE zur Durchführung zu bringen. Im Verfolg der Erschliessung des Plangebietes Teil III werden die Planstrasse A über die Schillerstrasse und die Planstrasse B noch Anschluss an die Clemens-August-Strasse erhalten. Ausserdem wird die Planstrasse B noch Anschluss an die Kaiserstrasse bei der Erschliessung des Plangebietes Teil II erhalten.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen bestehen aus:

1) der Entwässerungsanlage im Mischsystem

Der das Plangebiet Teil I zum Teil von Norden nach Süden durchfliessende Mühlenbach (Wasserlauf III. Ordnung) wird bei gleichzeitiger Um- und Tieferlegung verrohrt. Es ist erforderlich, den Mühlenbach, soweit er das Plangebiet Teil II berührt, ebenfalls umzulegen bei gleichzeitiger Tieferlegung und Verrohrung.

Der das Plangebiet Teil III an der Westseite tangierende Schmutzwasserkanal in der Römerstrasse, sowie der Schmutzwassersammler des Rodderweges, welche bisher in ihrem weiteren Verlauf das Plangebiet Teil III westlich tangieren, werden am Schnittpunkt der Teile I und III des Plangebietes in das neu zu erstellende Entwässerungssystem des Plangebietes Teil I eingeführt. Diese Massnahme ist im Zuge der Neuordnung des städtischen Entwässerungssystems seit langem geplant, weil sie durch weitere Erschliessungsmassnahmen im westlichen Stadtgebiet notwendig geworden ist.

Durch die Erschliessung der Teilgebiete I, II und III des Plangebietes reichen die Querschnitte der östlich dieser Gebiete liegenden Sammelkanäle nicht mehr aus. Diese müssen daher im Zuge der Erschliessung durch neue Sammler mit entsprechend grösseren Querschnitten ersetzt werden. Ausserdem ist der Neubau dieser Sammler zum Teil dadurch bedingt, dass im westlichen Stadtgebiet bei Neuerschliessungen weitere Wassermengen anfielen.

Die einzelnen Grundstücke des Plangebietes werden an die in den Strassen zu verlegenden Mischwasserkanäle aus Steinzeugrohren angeschlossen.

Letztere erhalten Vorflut durch einen Mischwassersammler, welcher aus dem Plangebiet Teil I in östlicher Richtung bis zur Friedrichstrasse, von hier weiter durch die Heinrich-Esser-Strasse/Comesstrasse bis zur Eisenbahnunterführung in der Rheinstrasse verläuft. Hier erfolgt der Anschluss an die vorhandenen Sammler.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist die Verlängerung des vorgenannten Sammlers in der Rheinstrasse bis zur Bergerstrasse an einen im Jahre 1957 fertiggestellten endgültigen Mischwassersammler vorgesehen.

2) der Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die südlich des Plangebietes Teil I im Plangebiet Teil III verlaufende Hauptverteilungs-Druckrohrleitung von \varnothing 350 mm der Stadtwerke.

3) der Gasversorgung

Das Plangebiet Teil I wird an die südlich im Plangebiet Teil III verlaufende Hauptverteilungsleitung \varnothing 250 mm der Stadtwerke angeschlossen.

4) der Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht durch den Anschluss an das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke mittels Erdkabelleitungen. Hierbei bedingt die Erschliessung des Plangebietes Teil I die Errichtung einer neuen Transformatorenstation an geeigneter Stelle.

Bei der Erschliessung des Plangebietes Teil I entstehen der Stadtgemeinde Brühl Erschliessungskosten in Höhe von etwa 1.500.000,- DM. Die ausserhalb des Plangebietes Teil I anfallenden Kosten, insbesondere für die Kanalisation, sind schon Ausgaben auf Vorgriff für die Erschliessung der Teile II und III des Plangebietes "Brühl-Mitte", sowie für andere im Westen der Stadt zu erschliessende Wohngebiete. Die innerhalb des Plangebietes Teil I anfallenden Kosten fliessen im Rahmen der Ortssatzung zur Erhebung von Anliegerleistungen zurück.

Diese Erläuterungen sind gemäss § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V.N.W. S.75) durch Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom 28. Juli 1958 aufgestellt.

Brühl, den 2. August 1958


Bürgermeister


Ratsmitglied

Diese Erläuterungen haben gemäss § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V.N.W. S.75) in der Zeit vom 22. August 1958 bis 19. September 1958 offengelegen.

Brühl, den 25. November 1958

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



Gemäss § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V.N.W. S.75) sind diese Erläuterungen mit Verfügung vom 22.12.58 *34 K-30-6.03-1002/58* genehmigt worden.

Köln, den 22. Dezbr. 1958



Der Regierungspräsident

In Auftrag



Diese Erläuterungen sind gemäss § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V.N.W. S.75) durch Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom 16. Februar 1959 förmlich festgestellt worden.

Brühl, den 27. Februar 1959



Bürgermeister



Ratsmitglied