

Bebauungsplan - 1. Änderung Nr. 60 -

Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsverhältnisse (bestehend)

Geltende Rechtsgrundlage für das Plangebiet des Bebauungsplanes - 1. Änderung Nr. 60 - ist der am 2.4.1975 als Ortsatzung in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen Planinhalten einschl. Text und Begründung.

1.2 Gesetzliche Grundlage (neu)

Siehe Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 60 (Graphik) einschließlich Legende und Text (Ortssatzung)

2. Plangebiet

2.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfaßt den Bereich zwischen

Clemens-August-Straße	im Norden
Goethestraße	im Westen
Liblarer Straße	im Süden
Köln-Bonner-Eisenbahnen	im Osten

2.2 Ausweisung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als Wohnflächengebiet ausgewiesen und weist standortmäßig bzw. nachrichtlich ein Verwaltungsgebäude und eine Schule aus.

3. Planungserfordernis- und Begründung

Mehrere Faktoren veranlaßten die Stadt Brühl, die rechtskräftigen Bebauungsplaninhalte aufzuheben und zu ändern:

- a) Aufgrund der Stadtentwicklungsprognose bzw. der Bevölkerungsentwicklung entfiel die Notwendigkeit der Ausweisung bzw. Realisierung eines kommunalen Kindergartens im Plangebiet.

Die restierende Kindergartengruppe für den Einzugsbereich kann alternativ im Zusammenhang mit dem bestehenden Kindergarten verwirklicht werden.

Somit stand eine Freifläche von ca. 1.700 qm in privater Hand zur Disposition.

- b) Die Eigentümer im neu beplanten Innenbereich des Plangebietes haben einen Antrag auf Umplanung bzw. Herabzonung der ausgewiesenen III - V - geschossigen Mietwohnhäuser einschl. der vorgesehenen Tiefgaragenplätze auf Eigentumsbildung in Form von 1- bis 2-Familienhäuser gestellt.

- c) Die augenblickliche Marktlage veranlaßte die Stadt Brühl, in diesem zentrumsnah gelegenen Plangebiet eine marktgerechte Bebauung zuzulassen, wobei die prognostizierte Entwicklung der Bruttogeschosßflächen durch die neue Bebauung gewährleistet wird.

Die konzipierte Wohnanlage (29 Ein-/Zweifamilienhäuser) beinhaltet ein Wohnsystem, das den öffentlichen Verkehrsraum zwischen der II-III-geschossigen Wohnbebauung als Wohn-, Spiel- und Fahrstraße ermöglicht.

Mit Hilfe von Gestaltungs- und Markierungselementen wird ein hoher Wohnwert in innerstädtischer Lage geschaffen.

Die Anlegung bzw. Abmessungen und Begrenzungen der öffentlichen Flächen, die nicht konventionellen Straßenquerschnitten entsprechen, in Verbindung mit den privaten Vorgartenflächen charakterisieren in erster Linie die Funktion der Straße und läßt die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigte Partner werden und ermöglicht ein nachbarschaftliches Wohnen.

Mitten in der Wohnanlage wird eine öffentliche Grünfläche mit einigen alten Bäumen von ca. 600 qm hergerichtet, die mehr oder weniger als integrierte Ruhezone dienen soll.

Die bestehende Randbebauung Liblarer Straße / Goethestraße und Clemens-August-Straße verbleiben in geltendem Recht.

Eine Bodenordnung (Umlegung) ist erforderlich.

4. Erschließung und Ver-/Entsorgung

4.1 Verkehr

Die geplante Wohnstraße wird an die Clemens-August-Straße als Stichstraße angebunden. Die durchgehende Fußwegverbindung Richtung Süden, in Überwindung des vorhandenen Höhenunterschiedes, wird mittels einer Rampe sichergestellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind in erdgeschossigen Garagen einschl. dem vorgelagerten Vorplatz ausgewiesen.

Öffentliche Parkplätze sind im Verkehrsraum ausgewiesen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Kanal-, Kabel- und Gas/Wasseranschluß erfolgt von der Clemens-August-Straße bzw. Liblarer Straße aus.

4.4 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet granzt unmittelbar an das neue Zentrum Balthasar-Neumann-Platz bzw. den City-Bereich an.

Kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Institutionen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Bushaltestelle befindet sich auf der Liblarer Straße.

Die KBE-Haltestellen Brühl-Mitte bzw. -Süd liegen ca. 350 m entfernt.

5. Kosten der Erschließung

Durch die Erschließung des Plangebietes, für welche die techn. Voraussetzungen gegeben sind, entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von ca. 460.000,-- DM, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen durch die Anlieger wieder zurückfließen.

Die Einstellung der erforderlichen Mittel erfolgt über den Haushaltsplan der Stadt Brühl.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **23.5.1977** aufgestellt worden.

Brühl, **23.5.1977**



Der Bürgermeister, Ratsmitglied

[Handwritten signature in blue ink]

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom **16.8.1978** bis **18.9.1978** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **20.9.1978**



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG:
[Handwritten signature]
(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER

Diese Begründung gem. § 9 (8) BBauG vom 18.8.1976 ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 vom 6.11.1978. Die während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Entscheidung des Rates darüber haben keine Änderung der Begründung zur Folge gehabt (sh. Originalvorlage des Satzungsbeschlusses mit Erläuterungen).

Gesehen!
Köln, den 21. Febr. 19 79

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

[Handwritten signature]