

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 gem. BBauG § 9 (1), 1a), 1b), 1e), 1d), 1f), 1h), 2), 3), 4), 5), 8), 11), 12), 15), 16), (2), (5), gleichzeitig als Satzung gem. BauO.NW § 103 in der Fassung vom 27.1.1970 für das Gebiet zwischen Liblarer Straße, Vorbergstraße, Pingsdorfer Straße, Römerstraße.

Im Leitplan, der gem. BBauG als Flächennutzungsplan übergeleitet wurde, ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Wohngebiet und entlang der Pingsdorfer Straße als Mischgebiet ausgewiesen. Am 18.7.1962 beschloß der Rat, für dieses Gelände einen Bebauungsplan nach BBauG aufzustellen.

Die noch unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind zum größten Teil durch eine Wohnungsbaugesellschaft erworben worden. Um die geordnete Erschließung und Bebauung sicherzustellen und zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes für dieses ca. 11,5 ha große Planungsgebiet zur dringenden Notwendigkeit geworden. Die vorhandenen Grenzlinien innerhalb des Plangebietes entstammen der agrarwirtschaftlichen Nutzung im Erbfolgesystem. Sie sind für die geordnete bauliche Erschließung unbrauchbar.

Um die Bebauung gem. Bebauungsplan zu ermöglichen und eine geordnete Erschließung zu sichern, ist als Bodenordnungsmaßnahme eine Umlegung angeordnet, die der Rat am 1.2.1965 beschlossen hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Randgebieten an der Liblarer Straße und Pingsdorfer Straße sollen jedoch ^{als} allmähliche Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durchgeführt werden oder dienen im Bereich Ecke Liblarer Straße - Römerstraße dem verkehrsgerechten Ausbau der Kreuzung. Zu letzteren Maßnahmen, bei denen die Straßenbaulastträger im Bedarfsfalle entschädigungspflichtig sind, wird die Stadt Brühl ggfls. in Vorlage treten.

Der Plan und dessen Text als Bestandteil sollen in ihrer Eigenschaft als Ortssatzung die Handhabe zur Verwirklichung o.a. Planungsabsichten bieten, die darin bestehen, daß innerhalb des Plangebietes die neu zu erschließenden Teile Wohngebiet von gut strukturierter Durchbildung von Mietwohnungen, Eigenheimen, Hoch- und Flachbau werden sollen.

Das Planungsgebiet wird im bereits bebauten Teil im Osten von der Ortsdurchfahrt der B 51 (Pingsdorfer Straße) und im Westen von der anbaufreien Strecke der L 183 (Römerstraße und Alte Bonnstraße) tangiert. Die anbaufreie Strecke der L 183 soll nur die Einmündung der Haupteerschließungsstraße für das Plangebiet erhalten, die gleichzeitig eine Verbindung zur B 51 herstellt und an die das Erschließungsgerüst des Bebauungsplanes angehängt wird.

Die Verbindungsstraße zur Liblarer Straße sichert eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an das städt. Straßensystem. Von diesen Erschließungsstraßen zweigt ein System von Fußwegen ab, daß das Plangebiet netzartig durchzieht. und den Anschluß über das Gebiet des sich westlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Brühl an das Gebiet des Erholungsparkes Kottenforst Ville einerseits und an den Schloßparkbereich andererseits herstellt.

Der KBE-Bahnhof Brühl-Süd liegt im Plangebiet. Da das Plangebiet sich in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Nordrhein-Westfalen-Programmes 71 - 75 im Umkreis der Verdichtungszone von 1 km Radius um den KBE-Haltepunkt Brühl-Mitte befindet, beschloß der Planungsausschuß des Rates der Stadt Brühl in seiner Sitzung vom 16.2.1971 eine Reihe von Planungsgrundsätzen, deren Durchsetzung im Rahmen dieses Bebauungsplanes erfolgen soll:

1. Im Rahmen der Höchstwerte gem. §§ 17 und 21 a der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 ist eine starke Verdichtung der Wohngebiete vorgesehen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeanordnung ergibt ein Volumen von ca. 930 Normalwohnungen, so daß mit etwa 2.800 Einwohnern (davon 2.100 neu) innerhalb des Plangebietes zu rechnen sein wird. Die hierbei erzielte

Brutto-Wohndichte beträgt ca. 243 EW/ha.

2. Dem Ziel einer Durchsetzung der Wohngebiete mit Betrieben des tertiären Sektors ist durch die Ausweisung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs im Bereich der Kreuzung der B 51 mit den Haupteerschließungsstraßen und einer Fläche für weitere Dienstleistungsbetriebe (Ärzte, Rechtsanwalt usw.) im Gebiet WA I g Rechnung getragen.
3. Die Forderung nach Mischung der verschiedenen Altersgruppen im Plangebiet ist durch das geschoßweise Bereitstellen von sozialgerechten Altenwohnungen nachzukommen.
4. Um den zukünftigen Bewohnern ein Höchstmaß an individuellem Lebensraum zu schaffen, sind flexible Wohnungen vorzusehen, die eine Anpassung an veränderte Bedürfnisse sowie die Möglichkeit von Veränderungen durch Verkleinerungen bzw. Vergrößerungen durch Hinzunahme der Nachbarwohnung sicherstellen.

Die Anzahl neu hinzukommender Schulkinder wird somit etwa 310 betragen.

Aufnahmefähige Grundschulen sind die Martin-Luther-Schule in 400 m östlich und die Kath. Clemens-August-Schule in 400 m nördlicher Richtung. Beide Schulen sind durch Fußwegsysteme mit dem Planungsgebiet verbunden.

Aufnahmefähige weiterführende Schulen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden:

Jungenrealschule	ca. 1.100 m nördlich
Mädchenrealschule	ca. 1.100 m nördlich
Jungengymnasium	ca. 1.100 m nordwestlich
Mädchengymnasium	ca. 1.500 m nördlich

Aufnahmefähige kirchliche Gemeindezentren für beide Konfessionen sind ebenfalls in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung öffentlicher Parkflächen im Bereich der Planstraßen C und A in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden. Die Forderungen aus der Garagenverordnung werden durch die Ausweisung privater Stellplätze in Form von Tiefgaragen, Garagengeschossen, Garagen und Parkplätzen im Verhältnis 1 : 1 erfüllt.

Kleinstkinderspielmöglichkeiten werden auf den Grundstücken der Miet- bzw. Eigentumswohnungen entsprechend der Bauordnung angelegt. Für die schulpflichtige Jugend werden eine Reihe von privaten Kinderspielplätzen angelegt. Für die heranwachsende Jugend ist an der L 183 ein Bolzplatz vorgesehen.

Von der Ausweisung von Flächen für Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen innerhalb des Planungsgebietes wird abgesehen, weil in etwa 600 m östlicher Richtung der bekannte Schloßpark und in ca. 200 m westlicher Richtung der städt. Festplatz mit anschließender Tennishalle und einer großen Grünzone zur Verfügung stehen.

Für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf ist in etwa 600 m nördlicher Richtung ein neues städtisches Zentrum im Bereich des Bebauungsplanes Brühl-Mitte, Nr. 3, Teil III mit ca. 1.400 qm Geschäftsraumfläche im Bau. Die begründete planerische Maßnahme liegt nach den vorausgegangenen Darlegungen im öffentlichen Interesse. Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind auf dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis niedergelegt.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen in das Eigentum der Träger öffentlicher Belange überführt. Die Vorschriften der geltenden Bauordnung NW und der Baunutzungsverordnung werden gewahrt. Durch die Erschließung des Plangebietes, für welche die Voraussetzungen (Vorflut, Anbindung an überörtl. Straßen, Versorgungsleitungen) gegeben sind, entstehen der Stadt Brühl durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen Erschließungskosten von ca. 1.600 000 DM.

~~die in Höhe von 90 % als Erschließungsbeiträge durch die Anlieger gem. Ortssatzung wieder zurückfließen:~~

1. Erdarbeiten
2. Ausbau der Straßen und Parkplätze
3. Beleuchtung
4. Entwässerung
5. Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Kosten der Erschließung, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen ~~im Zuge des Umlegungsverfahrens~~ ^{durch die Anlieger} wieder zurückfließen, betragen insgesamt 1.600.000,- DM.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom **14.6.1971** aufgestellt.

Brühl, den **10. 4. 1972**



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Ratsherr

[Handwritten signature]

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom **30. 6. 1971** bis **30. 7. 1971** öffentlich ausgelegen.

Brühl, den **10. 4. 1972**



~~Der Bürgermeister~~

~~Ratsherr~~

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

Im Auftrage

(Frank)
1. Stv. für techn.