

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 gem. BBauG, § 9(1), 1 a), 1 b), 1 d), 1 e), 1 h), 2., 3., 4., 8., 12., 15., 16., (2) i.V. mit BauO NW § 103 i.V. mit § 4 der ersten VO vom 29.11.1960 des Landes NW zur Durchführung des BBauG für das Planungsgebiet, das umgrenzt wird im Norden von der Schildgesstraße, im Osten von der Poststraße, im Süden von der Comesstraße (L 184) und im Westen von der Kölnstraße (B 51).

Das Bebauungsplangebiet ist bisher sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan der Stadt Brühl -Bauzonen- als Mischgebiet ausgewiesen und großenteils nutzungs-fremd als Industriegebiet genutzt und über die zulässigen Höchstwerte hinaus bebaut. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortskerns innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die industrielle Nutzung ist daher nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern auch aus städtebaulichen, ästhetischen und sanitären Gründen untragbar. Die Sanierung dieses Zustandes, die seit langem anstand, war jedoch für die Stadt infolge hoher Kosten undurchführbar.

Nachdem der nördliche, industriell genutzte Plangebietsteil vom bisherigen Eigentümer, dem im Industriegebiet ein passendes Ersatzgrundstück vermittelt werden konnte, an einen Erwerber veräußert wurde, der mit dem Abbruch der industriellen Anlagen bereits begonnen hat, um an dieser Stelle Einrichtungen für Kur- und Erholungszwecke und deren Nebenanlagen zu schaffen, wird eine Sanierung mit beträchtlicher Ausstrahlung auf die Umgebung, die durch das Vorhandensein der bisherigen industriellen Anlagen beeinträchtigt wurde, in die Wege geleitet.

Mit Rücksicht auf die vorhandene, die zulässigen Höchstwerte übersteigende Bebauung und die auf rein privater Basis durchzuführende Sanierung durch völlige Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz im Bereich der Neubebauung, ist die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 (8) Baunutzungsverordnung vertretbar, da die in Abs. 1 o.a. dargelegten städtebaulichen, ästhetischen und sanitären Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Beurteilung der vom Gesetzgeber zugestandenen Überschreitung ist desweiteren von ausschlaggebender Bedeutung, daß durch die auf rein privater Basis herbeigeführte Sanierung, sofern eine wirtschaftliche Tragbarkeit herbeigeführt wird, Mittel der öffentlichen Hand nicht in Anspruch genommen werden.

Mit der Realisierung des in Abs. 2 genannten Projektes entsteht auf dem etwa 19.000 m² großen sanierungsreifen Grundstück, das bisher mit einer wenig ansprechenden Teppichfabrik aus der Gründerzeit und einer ehemaligen Brauerei, in der eine Margarinefabrikation und Championzucht betrieben wurde, bebaut war, ein Kur- und Erholungszentrum, das wegen seiner großzügigen Kureinrichtungen und Anlagen im Werte von etwa 20 Mio DM eine weit über die Grenzen der Stadt Brühl hinausragende Bedeutung haben wird. Da dieses Gebiet sich gem. § 11 der Baunutzungsverordnung nach seiner besonderen Zweckbestimmung derart wesentlich von den anderen in der Stadt vorhandenen Baugebieten unterscheidet, hat der Rat der Stadt Brühl am 8.4.1968 beschlossen, das Gebiet zum Sondergebiet umzuwandeln mit einer Geschößflächenzahl bis zu höchstens 2,0 und für das gesamte Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Für den Rat der Stadt Brühl war für die Festlegung der Geschößflächenzahl ausschlaggebend, daß das ausgewiesene Sondergebiet nördlich und westlich an die öffentlichen Grünanlagen eines Friedhofes und einer Schule angrenzt. Außerdem beginnt in etwa 200 m südlicher Richtung der Schloßpark und in etwa 400 m westlicher Richtung die Grünanlage, die zum weiträumigen Erholungspark Ville führt.

Im Planungsgebiet selbst befindet sich insbesondere im Bereich der Poststraße ein parkartiger alter Baumbestand, dessen erhaltenswerte Bestandteile planerisch geschützt werden.

Das Kurzentrum innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes besteht aus einem westlichen versetzten Trakt von 11 und 14 Geschossen, einem östlichen versetzten Trakt von 7 und 10 Geschossen und einem südlichen Verbindungstrakt von 3 Geschossen, in denen untergebracht sind :

1. Kurbad mit
 - a) Badeabteilung für Kneippbäder, medizinische Bäder, Moorbäder und Hallenbad
 - b) Massageabteilung
 - c) Sonnenbad, Liegehallen
 - d) Kurrestaurant
2. Kurhotel mit
 - a) Speise- und Restaurationsräumen
 - b) Terrassenkaffee
 - c) Konferenz- und Klubräumen
 - d) Lese, Schreib- und Bibliothekräumen
 - e) Gästezimmer
 - f) Kulträume
3. Privatkrankenhaus
4. Sanatorium und
5. die für den Kurbetrieb notwendigen Dienstleistungsbetriebe.

Diese neuartige Form der Kuranlagen außerhalb ausgesprochener Kur- und Badeorte hat sich in mehreren Fällen bereits nicht nur bewährt, sondern bedeutet darüberhinaus für die gesamte Stadt eine nicht zu unterschätzende Werbewirkung.

Der gesamte südliche Teil des Planungsgebietes, dessen bisherige Ausweisung als Mischgebiet nicht geändert wird, steht im Eigentum einer Tochtergesellschaft des RWE und ist mit Verwaltungsgebäuden bebaut. Durch den Text des Bebauungsplanes wird festgelegt, daß der bestehende Charakter des Mischgebietes wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Sondergebietes unverändert beizubehalten ist.

An der Poststraße liegt ein privates Wohngrundstück, das mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut ist. Dieses und die südlich anschließende zweigeschossige Wohnbebauung sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die beiden vorhandenen privaten Wohnhäuser an der Kölnstraße werden infolge des in der Durchführung begriffenen Ausbaues der B 51 abgerissen.

Aufgrund der im Bebauungsplan für das Sondergebiet festgesetzten Baugrenzen, die nicht überschritten werden dürfen und der zwingend festgesetzten Geschößzahl wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschößflächenzahl von max. 1,88 erreicht. Eine Unterschreitung beider Zahlenwerte ist möglich.

Der Plan und dessen Text als Bestandteil sollen in ihrer Eigenschaft als Ortssatzung die Handhabe zur Verwirklichung der dargestellten und beschriebenen Planungsabsichten bieten.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die B 51 und im Süden an die L 184. Durch Zufahrten über die Schildgesstraße und über die Poststraße erhält das Sondergebiet Anschluß an die B 51 als auch an die L 184, so daß die verkehrsgünstigste Erschließung sichergestellt ist.

Die zuständigen Pfarreien, zu denen das Planungsgebiet gehört, verfügen über die notwendigen kirchlichen Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Zusätzliche Kulträume sind innerhalb des Kurhotels geplant. Schulische Belange werden infolge der Zweckbestimmung des Planungsgebietes nicht berührt.

Den aus dem Kraftfahrzeugverkehr erwachsenden Forderungen wird durch die Errichtung einer Tiefgarage im Sondergebiet und der Ausweisung der Stellplätze und der Garagen im gesamten Planungsgebiet Rechnung getragen. Die Forderungen der Garagenordnung werden erfüllt.

Spielmöglichkeiten für die Kinder der Besucher sowie Sport-, Spiel- und Erholungsflächen für die Kurgäste und die Bediensteten werden im Rahmen der Grüngestaltung des Sondergebietes geschaffen.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs werden innerhalb des Kurzentrums im Sondergebiet errichtet. Läden für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf sind im unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließenden Kerngebiet in mehr als ausreichendem Maße vorhanden.

Die begründete planerische Maßnahme liegt nach den voraufgegangenen Darlegungen, insbesondere im Hinblick auf die zu erreichende Sanierung im öffentlichen Interesse.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes sind in dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis niedergelegt.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen in das Eigentum der Stadtgemeinde Brühl überführt. Die Vorschriften der geltenden Bauordnung und der Baunutzungsverordnung werden gewahrt.

Das Plangebiet ist ringsum von vorhandenen Straßen begrenzt und damit voll erschlossen. Die Höhenlagen der Straßen sind gegeben. Jedoch wird sowohl die Kölnstraße, B 51 im Zuge des derzeitigen Ausbaues durch den Landschaftsverband bis zum im Plan dargestellten Ausmaß, als auch die Poststraße durch die Stadtgemeinde um zwei Meter verbreitert.

Durch die planerische Maßnahme entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von etwa 100,000,- DM, die in Höhe von 90 % durch Anliegerbeiträge gem. Ortssatzung wieder zurückfließen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Sie ist durch hinreichend dimensionierte neu verlegte Sammler gewährleistet. Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBI. I S. 341 durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **19.8.1968** aufgestellt.

Brühl, den **19.8.1968**

Elm
Der Bürgermeister



Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBI. I S. 341 in der Zeit vom **10.9.1968** bis **10.10.1968** öffentlich ausgelegen.

Brühl, den **22.10.1968**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Stadtdirektor
In Vertretung :

(Signature)
(U N G E R)
Techn. Beigeordneter



Gesehen!

Köln, den **18.3.1969**

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

Strehlau