

Bebauungsplan Nr. 40 - Auf dem Gallberg

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren vom 6.7.1979

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur Q.
Es wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße
Auf dem Gallberg sowie die südliche
Grenze der Robertstraße
- im Osten durch die gemeinsame Grenze des Flurstück-
und Süden kes 1290 und den Metzenmacherweg sowie
durch die nördliche und die nordwestliche
Grenze des Metzenmacherweges
- im Südwesten durch die nordöstliche und nördliche Gren-
ze des Nußbaumweges
- im Westen durch die östliche Seite der Straße
Schnorrenberg

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 30.3.1973) entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich Wohnbauflächen, Wasserfläche und Grünfläche aus.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Gebiet als Bereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan sieht für das Gebiet lediglich die Schließung der Baulücken vor. Von diesem Konzept soll abgewichen werden, da es sich um eine der wenigen Flächen handelt, die vor der Realisierung des Regenrückhaltebeckens Brühl-Ost bebaut werden können.

Durch die Neuauufstellung wird der Bebauungsplan - Bauzonen - für den Planbereich aufgehoben.

Der Gallbergweiher sowie die angrenzenden Grünflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet (gemäß Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet des Kreises vom 6.9.1971). Die Bepflanzung und Nutzung der Fläche ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt die Baumsatzung (siehe Plan - Nachrichtliche Übernahme).

Den gestalterischen Verhältnissen wird durch besondere örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 der Bauordnung NW Rechnung getragen.

- 2.2 Die im Plangebiet vorhandene Bebauung entstand nach Maßgaben des Reichsheimstättengesetzes unter der Auflage, daß auf den ca. 1.200 m² großen Grundstücken Kleinsiedlerstellen errichtet würden, die eine Selbstversorgung ermöglichen. Es bestehen Siedlungsverträge zwischen der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH und den Eigentümern. Die vertraglich fixierten Vereinbarungen stellen keine Einschränkung der Aufstellung des Bebauungsplanes dar. Die Gebausie wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gehört.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Für die Stadt Brühl besteht ein öffentliches Interesse daran, auch außerhalb der im Stadtentwicklungsplan vorgesehenen Verdichtungsgebiete Baumöglichkeiten zu schaffen.

Aus entwässerungstechnischen Gründen wurde in den letzten Jahren die Erschließung größerer Baugebiete vom Regierungspräsidenten Köln abgelehnt. Für das Plangebiet bestehen diese Beschränkungen nicht, so daß das Gebiet zu den wenigen städtischen Bereichen gehört, in denen z.Z. eine bauliche Entwicklung möglich ist.

Die Stadt kommt ihrer Planungspflicht gemäß § 1 Abs. 3 BBauG nach, die nicht nur die Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beinhaltet, sondern auch die Forcierung der Bautätigkeit impliziert.

4.0 Topographie und Bodenqualität

Die Topographie des Plangebietes mit den z.T. steil abfallenden Böschungen ist durch den Abbau der Braunkohle um das Jahr 1924 entstanden. An der tiefsten Stelle des Abbaugebietes sammelte sich im Laufe der Jahre das Niederschlagswasser. Heute befindet sich hier der Gallbergweiher. Nach Beendigung des Braunkohleabbaus diente eine Fläche südwestlich der Robertstraße als Mülldeponie. Über den Standort liegen keine Pläne vor. Die Bebauung des Geländes erwies sich teilweise als sehr problematisch. Durch Hangwasser und sich stauende Nässe traten Schäden an den Gebäuden auf. Aufgrund dieser Schwierigkeiten wurde im Vorfeld der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Bodenuntersuchung (siehe Gutachten vom 22.2.1984) in Auftrag gegeben.

Es wurde festgestellt, daß die Bodenqualität unterschiedlich zu beurteilen ist. Es sind z.T. besondere Gründungstechnische Maßnahmen erforderlich. Der daraus resultierende finanzielle Mehraufwand hält sich jedoch in einem ökonomisch vertretbaren Rahmen.

5.0 Baubestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Gallbergsiedlung wird u.a. geprägt durch die Topographie des Geländes und die Lage am Gallbergweiher. Die Bebauung entstand in den 50er Jahren. Die großen Grundstücke dienen auch heute noch überwiegend dem Obst- und Gemüseanbau.

Der Prototyp des Siedlungshauses ist ein eingeschossiges, verputztes Gebäude mit ausgebautem Satteldach. Das Haus hat einen rechteckigen Grundriß mit vorgelagertem Eingangsbereich. Die Wohnfläche beträgt ca. 80 m².

Die Häuser sind mit Sockel errichtet worden, der je nach Geländebeschaffenheit zur Gartenseite hin über das gesamte Kellergeschoß reicht. Die Eigentümer entwickelten während des Baus der Häuser verschiedene Variationen zur ursprünglichen Planung. Es ergaben sich aber nur geringfügige Abweichungen, z.B. der äußeren Abmessungen, der Dachneigung und der unterschiedlichen Gestaltung der Hauseingangsbereiche.

Die Häuser sind überwiegend giebelständig zur Straße hin angeordnet. Charakteristisch ist - besonders für die Straßen Auf dem Gallberg und Unter Birken - daß die Gebäude nicht parallel zur Straße stehen, sondern versetzt angeordnet sind.

In Folge des wachsenden Lebensstandards ging das Interesse an den Nutzgärten zurück. Die Ansprüche an den Wohnraum nahmen zu. Auf der rückwärtigen Giebelseite der Gebäude entstanden Anbauten. Einige wenige Häuser wurden völlig umgebaut. Prinzipiell hat sich der Haustyp nach Ansicht der Eigentümer jedoch durchaus bewährt.

6.0 Grundgedanken der Planung

Abweichend von den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - Bauzonen - als Kleinsiedlungsgebiet wird die Art der baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplan nunmehr an die veränderten Bedürfnisse und die sich wandelnden Planungsziele angepaßt. Für die äußeren Flächen, die an die vorhandenen Straßen angrenzen, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Sammelfunktion der Straßen ist von einem höheren Immissionsgrad auszugehen. In diesem Bereich haben sich ein Handwerksbetrieb und ein Laden angesiedelt. Eine Mischung der wohn- und gewerblichen Nutzung ist - wie nach der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig - städtebauliches Ziel und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert. Zur Vermeidung von Konflikten, die aus den unterschiedlichen Ansprüchen (gewerbliche Nutzung/Wohnen) resultieren können, ist das Allgemeine Wohngebiet auf das nordwestlich der Straße Auf dem Gallberg gelegene (im Plan mit "C" gekennzeichnet) Gebiet ausgedehnt worden.

Für das mit "B" und "C" gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet sind die nach der BauNVO unter 2. bis 5. aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden, da diese Betriebe und Anlagen den Charakter des Gebietes stören würden.

Die im inneren Planbereich gelegenen Flächen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese Begrenzung der zulässigen Emissionen ist in unmittelbarem Zusammenhang mit den benachbarten Grün- und Erholungsflächen am Gallbergweiher zu sehen.

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf die Zunahme der Einwohnerdichte entsprechend den Zielen der Stadtentwicklungsplanung Einfluß genommen.

Der Bebauungsplanentwurf nimmt die charakteristischen Merkmale bzw. die vorgegebenen Strukturen auf und entwickelt diese für die neu zu erschließenden Bereiche weiter. Diese gestalterische Zielsetzung ist nur durch die getroffene enge Festsetzung der Baulinien und Fixierung der Firstrichtung zu erreichen. Darüber hinaus bietet die sich durch die Baugrenzen ergebende Bautiefe einen weitgesteckten Rahmen für die Erweiterung der Gebäude

Die straßenseitig durch Baulinien fixierten Giebelbreiten gewährleisten im Zusammenhang mit der festgesetzten eingeschossigen Bauweise, den gestalterischen Festsetzungen (Höhenbegrenzung) und der vorgegebenen Firstrichtung, daß der für das Gebiet typische Maßstab erhalten bleibt bzw. daß die Maßstäblichkeit bei der Planung neu zu erstellender Gebäude aufgenommen wird.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung lagen Bebauungsentwürfe vor, die die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Nußbaumweg / Metzenmacherweg und des Bereiches zwischen Unter Birken und Unter Eschen vorsahen.

Aus den Gesprächen mit den Bürgern ergab sich, daß einige Eigentümer, insbesondere die Eigentümer von Schlüsselgrundstücken, nicht an einer Bebauung interessiert sind.

Um den zügigen Ausbau der geplanten Verkehrsflächen als Gesamtmaßnahme nicht in Frage zu stellen, wurde für den Bereich eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Eine weitergehende Erschließung wäre über eine spätere Änderung des Bebauungsplanes denkbar.

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und Grünflächen

Die Gestaltung des erweiterten Straßenraumes (Vorgärten) prägt ebenfalls nachhaltig das Bild des Baugebietes. Dies gilt insbesondere für die Straßen Auf dem Gallberg und Unter Birken. Die Zielsetzung der Erhaltung der großzügigen Freiflächen findet ihren Niederschlag in entsprechenden Festsetzungen zur Freihaltung der Vorgärten von Garagen und Nebenanlagen.

Die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche ebenfalls von Garagen und Nebenanlagen freizuhaltenden Flächen verfolgen die Absicht, diese Bereiche optisch in die Grünflächen am Gallbergweiher miteinzubeziehen.

Die mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" bezeichnete Grünfläche soll als Bolzplatz ausgebaut werden. Die angrenzende vorhandene bzw. geplante Bebauung hat einen ausreichenden Abstand, um eine übermäßige Lärmbelästigung auszuschalten.

Ein weiterer Kinderspielplatz befindet sich außerhalb des Plangebietes, nördlich der Straße Auf dem Gallberg.

Im Bebauungsplan sind die Standorte der Räume, die nach Maßgabe der Baumsatzung unter Schutz gestellt sind, nachrichtlich übernommen worden. Die Beseitigung der Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen ist möglich, soweit die Verschiebung bzw. Änderung des Grundrisses eines geplanten Gebäudes unzumutbar ist (§ 3 (3) der Baumsatzung).

8.0 Gemeinbedarfsfläche

Zwischen Wendeanlage Unter Eschen und Gallbergweiher befindet sich ein Gemeinschaftshaus der Evangelischen Kirche mit Aufenthaltsräumen und einem Gottesdienstraum mit 70 Sitzplätzen. Die Stellplatzfläche im Bereich der Wendeanlage reicht gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stadt Brühl (1 Stellplatz je 25 Sitzplätze) aus.

9.0 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen sowie über geplante Stichstraßen. Aufgrund der niedrigen Einwohnerdichte ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Straße Unter Birken mit im Mittel 5,0 m Breite ist für eine Trennung der Verkehrsarten zu gering dimensioniert. Die Länge der Straße und die vorhandene zweiseitige Anbindung an eine übergeordnete Straße lassen den Ausbau als Mischfläche zu. Erhebliche Mehrkosten sind dadurch nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Kanalbaumaßnahme ist die Erneuerung der Fahrbahndecke erforderlich. Zur Gestaltung der Straßenräume setzt der Bebauungsplan die Standorte für Bäume fest. Da die vorhandene Verkehrsfläche nicht ausreichend dimensioniert ist, werden private Grundstücksflächen von ca. 2 m x 3 m in die öffentlichen Verkehrsflächen integriert.

Die Straße Unter Eschen dient als Anliegerstraße. Der vorhandene Querschnitt ist mit im Mittel 6,30 m für eine Trennung des Fahr- und Fußgängerverkehrs ebenfalls zu gering dimensioniert. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung des Gesamtquerschnittes auf 7,00 m vor, da die Straße im Gegensatz zu Unter Birken lediglich einseitig an die übergeordnete Wohnsammelstraße angebunden ist. Darüber hinaus ist der Anschluß von befahrbaren Wohnwegen im Bereich der vorhandenen Wendeanlage geplant.

Die Planstraßen A, B und C dienen der Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen. Die Wohnwege sollen als Mischflächen ausgebaut werden.

Aus entwässerungstechnischen Gründen ist im Bereich der Planstraße A eine Anschüttung von ca. 0,50 bis 2,00 m über Gelände erforderlich.

Die Böschung ist teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aus landschaftsgestalterischen und ökologischen Gründen sollte die Fläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde gestaltet und zusammenhängend mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Für die vorhandenen Fußwegeverbindungen zwischen den Straßen Unter Birken und Unter Eschen sind im Bebauungsplan Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen möglichst gering zu halten.

Gesehen:

Köln, d. n.

30.04.86

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

Kinghorn

10.0 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (KBE - Buslinie 706 -) erreichbar.

11.0 Ver- und Entsorgung

Zur Zeit besteht keine Vorflut zur zentralen Kläranlage in Berzdorf. Die Genehmigung für den Ausbau der Kanalisation liegt vor. Die Realisierung der geplanten Bebauung ist erst zulässig, wenn der Anschluß an die zentrale Kläranlage sichergestellt ist.

12.0 Erschließungskosten

Der Stadt Brühl entstehen folgende überschläglich ermittelte Erschließungskosten:

Ankauf der Flächen	17.700,00 DM
Ausbaukosten einschl. Beleuchtung u. Begrünung	669.000,00 DM
Entsorgung	<u>686.700,00 DM</u>

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 949 ff) durch Beschluß des Rates vom **25.06.1984** aufgestellt worden.

Brühl, **26.06.1984**

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied



Müller-Schmidt

Hellwig

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 949 ff) in der Zeit vom **23.08.1984** bis **24.09.1984** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **25.09.1984**

Stadt Brühl

Der Stadtdirektor

Im Auftrage



Caspers
(Caspers)