

Begründung zur Offenlage

des Bebauungsplanes Nr. 66 III-A der Stadt Brühl (Dauerkleingärten)

1. Planungsgrundlagen

1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Gemäß Bebauungsplan -Bauzonen- der Stadt Brühl liegt der Planbereich im Außenbereich.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Siehe Bebauungsplan (Graphik mit Text) einschließlich Legende (Ortssatzung).

2. Ausweisung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Krankenhaus/ Flächen für Gesundheitsvorsorge festgesetzt.

Um die Voraussetzungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu schaffen, wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 III-A liegt in der Gemarkung Badorf und wird begrenzt :

- im Süden von der Kuhgasse und östlich des Flurstückes Nr.819, Flur S von der südlichen Begrenzung der Kuhgasse,
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 814, von dort der südlichen Grenze von Flurstück Nr. 507/93 und der südlichen und westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 488/93 (alle Flur S) und deren Verlängerung bis zum Lenterbach folgend,
- im Norden vom Lenterbach
- im Osten von der nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 507/93, Flur S, dieser Grenze selbst, der nördlichen und anschließend östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 814, Flur S, sowie der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 576, Flur R und deren Verlängerung 10 m weiter nach Süden bis zur südlichen Begrenzung der Kuhgasse.

4. Planungserfordernis - und begründung

Die Stadt Brühl ist seit Jahren bemüht, den Wünschen aus der Bevölkerung nach Schaffung einer Dauerkleingartenanlage nachzukommen. Die Schwierigkeiten lagen aber an den liegenschaftlichen Voraussetzungen und an der fehlenden Bereitschaft eines Trägers. Diese Schwierigkeiten konnten 1980 mit der Gründung eines Kleingärtnervereines und der Bereitstellung einer geeigneten Fläche gelöst werden.

Das hierfür vorgesehene Gelände westlich des Stadtteiles Brühl-Eckdorf liegt in der Nähe der zu bepflanzenden Abschirmungszone des Phantasialandes. Eine Kleingartenanlage mit ihrer Vielfältigkeit an Bepflanzung fügt gut in das charakteristische Landschaftsbild des mit Obstkulturen bestandenen oberen Bereichs des Villedanges ein und bildet eine sinnvolle Ergänzung der im Bebauungsplan Nr. 70 vorgesehenen Abschirmungsfunktion zum Phantasialand. Auch im Hinblick auf den Naherholungswert einer solchen Anlage in unmittelbarer Nähe des Erholungspark Kottenforst-Ville wird die größere Entfernung, d.h. aus dem gesamten Stadtgebiet für die Kleingartenbenutzer in Kauf genommen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes geboten.

Der ursprünglich vorgesehene größere Planbereich wurde auf die zur Zeit für die Kleingartenanlage zur Verfügung stehende Fläche der Stadt Brühl und einer kleineren vom Erfkreis zu erwerbenden Fläche sowie einer kleinen privaten Fläche am Lenterbach reduziert. Aus diesem Grund erhält der Bebauungsplan die Zusatzbezeichnung (Teil) A. Die für die Dauerkleingartenanlage vorgesehene Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Rest bleibt private Grünfläche.

Es sind ca. 31 Kleingärten mit einer Einzelgröße von ca. 300 qm, eine Gemeinschaftsanlage und im unmittelbaren Bereich der Kuhgasse ein Parkplatz vorgesehen. Jede Gartenparzelle soll mit einer Gartenlaube bebaut werden können, deren max. Größe sowie Material und Farbe der Außenhaut im Bebauungsplan festgelegt wird. Außerdem soll jeder einzelne Kleingarten einen Wasseranschluß und einen Stromanschluß von 1 KW bekommen. Die Einzelheiten der planerischen und gestalterischen Auflagen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden in einem Generalpachtvertrag zwischen der Stadt Brühl als Grundstückseigentümer und dem Kleingärtnerverband verankert.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Kuhgasse aus, an der unmittelbar die erforderlichen Stellplätze verkehrsmäßig angegliedert sind. Die für später vorgesehene Verbreiterung der Kuhgasse auf 10 m ist durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sind bis zum unmittelbar benachbarten Gehöft vorhanden.

Die eventuell anfallenden Schmutzwässer können dem parallel zum Lenterbach verlaufenden Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Zu diesem Zweck ist im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Geh- Fahr und Leitungsrecht festgesetzt, da hier private Fläche berührt wird.

6. Landschaftsschutz

Der nördliche, als private Grünfläche festgesetzter Bereich, unterliegt dem Landschaftsschutz.

7. Erschließungskosten/ Förderung

Nach Erfahrungswerten wird für die Erstellung eines Kleingartens mit 12000 - 15000 DM gerechnet, wobei in dieser Summe auch Wegekosten und die Versorgungsleitungen sowie die Einfriedigungen enthalten sind. Der größte Teil der Herstellungsarbeiten wird durch den Verein durchgeführt.

Das Gelände ist in städtischem Besitz. Eine Parzelle wird von der Stadt noch erworben.

Aus Landesmitteln wurde ein möglicher Zuschuß von 1.000,-- DM je Kleingarten beantragt.

Gesehen!

Köln, den 27. 12. 19 81

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Diese Begründung ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 15.12.1980 aufgestellt worden.

Brühl, 15.12.1980

Rat der Stadt Brühl



Bürgermeister

Ratsmitglied

Klewitz

Stau

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 19.6.1981 bis 24.7.1981 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, 3.8.1981

Stadt Brühl

Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG:

Klewitz

(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER