

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT BRÜHL, ABSCHNITTE I - III

Der Rat der Stadt Brühl hat am 26.6.1978 den Aufstellungsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, Abschnitte I - IV gefaßt.

Durch Beschluß des Vergabe-Ausschusses der Stadt Brühl vom 26.6.1978 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Büro für Urbanistik Köln, Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Pahl, beauftragt.

B e g r ü n d u n g

Gemäss § 9(8) BBauG

zur Offenlage gem. § 2a(6).BBauG vom **23.7.1980**
bis **24.8.1980**

1. Geltungsbereich - BP 15 I - III

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden - durch die nördliche Straßengrenze der Pingsdorferstraße (B 51)

Im Osten - durch die östliche Wegegrenze des den Bahndamm auf östlicher Seite begleitenden Fußweges.

Im Süden - durch die südliche Straßengrenze des Eichweges

Im Westen - durch die westliche Straßengrenze der Alte Bonnstraße (L 183)

2. Planungsgrundlagen2.1 Rechtliche Grundlagen (FNP/STEP)

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Köln vom 30.3.1973, entwickelt in Übereinstimmung mit dem im Auftrag der Stadt Brühl erstellten Stadtentwicklungsplan, Teile I - III. Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen - lediglich ein ca. 50 m breiter Streifen entlang der Pingsdorferstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Beiderseits des ost-westlichen Bachdurchlaufes (Grenze zwischen Abschnitt I und Abschnitt II) ist ein schmaler Grünzug in ost-westlicher Richtung vorgesehen. Im Stadtentwicklungsplan der Stadt Brühl ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als südliche Innenstadt-Erweiterung gekennzeichnet.

Gemäß § 9a (1) BBauG ist zur Sicherung der Abwassersammlung im Plangebiet die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens Brühl-Ost als Ergänzung zur Zentralkäranlage-Brühl abwasserrechtliche Voraussetzung und Bedingung einer Erschließung (BP 15).

3. Städtebauliche Grundlagen und städtebauliche Planung:

3.1 Planungsziel:

Mit dem Bebauungsplan soll in unmittelbarem Anschluß an den bisherigen Südrand des Innenstadtgebietes und als städtebauliche Verbindung zwischen diesem und den südlichen Stadtteilen der Stadt Brühl (Badorf und Eckdorf) ein stadtwirtschaftlich günstiges Angebot zur Deckung der starken Nachfrage nach Baugrundstücken - überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser - bereitgestellt werden. Unter möglichst intensiver Einbindung der vorhandenen Bebauung (längs der Pingsdorferstraße, längs des überwiegenden Teiles der Alte Bonnstraße, auf der Westseite und teilweise auf der Ostseite der bestehenden Straße Auf der Pehle, längs der Südseite und teilweise längs der Nordseite des bestehenden Eichweges zwischen Alte Bonnstraße und KBE-Bahnhof Brühl-Badorf, sowie vereinzelt innerhalb der übrigen Teile des Planungsgebietes) soll ein stark durchgrüntes, gegliedertes, unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigendes Wohngebiet von mittlerer Dichte und möglichst weitgehender Verkehrsberuhigung im Innern entstehen.

3.2 Topografische Beschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet ist in seiner gesamten Ausdehnung im wesentlichen eben. Topografische Differenzierungen, die sich auf die Gestaltung des Bebauungsplanes auswirken könnten, sind nicht vorhanden. Als sonstiges topografisches Merkmal ist der Bachlauf auf der Grenze zwischen dem Abschnitt I und Abschnitt II vorhanden, der als Vorfluter dient und einen teilweise besonders tiefen Einschnitt aufweist. Der Bahnkörper der KBE, der die östliche Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches darstellt, liegt als Damm mit der Krone etwa im Mittel 1,0 m über dem durchschnittlichen Niveau des Plangebietes. Durch planerische Vorgabe wird als zusätzliches topografisches Merkmal ein Regenwasser-Rückhaltebecken im Norden des räumlichen Geltungsbereiches hinzukommen.

3.3 Vorhandene Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung:

Die vorhandene Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern in 1- bis 3-geschossiger offener Bauweise und ist von sehr unterschiedlichem Alter und Erhaltungszustand. Innerhalb der Bestandsaufnahme wurden hierüber Erhebungen angestellt, die in entsprechenden Karten niedergelegt sind. Die vorhandene Bebauung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches entspricht überwiegend

der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Baustruktur. Im Norden des räumlichen Geltungsbereiches, nördlich der Pingsdorferstraße, ist durch Bebauungsplan eine stärkere Verdichtung mit einzelnen Hochhäusern vorgesehen. Die Flächen im östlichen und im südlichen Anschluß an den räumlichen Geltungsbereich sind im wesentlichen unbebaut - im Südosten befindet sich lediglich das Schulzentrum Süd, dessen Anlagen in Zukunft erweitert werden sollen. Der nördlich an das Schulzentrum angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

3.4 Vorgesehene Bebauung im Plangebiet:

Nach dem als Grundlage für den Bebauungsplan entwickelten Bebauungsvorschlag sind für die deutlich erkennbaren und durch Grünzüge mit Fußwegen voneinander differenzierten Teilabschnitte jeweils unterschiedliche Wohnformen in kleineren Teilbereichen zueinander geordnet. Im wesentlichen handelt es sich dabei um:

- a) freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser in 1-geschossiger Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoß bzw. 2-geschossiger Bauweise,
- b) Gartenhofhäuser in 1-geschossiger Bauweise mit Flachdach,
- c) Einfamilien-Reihenhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoß,
- d) Geschoßwohnungsbau in 2- bis 4-geschossiger Bauweise

Die Bauform unter a) ist auf die Möglichkeit zeitlich unabhängiger Einzelbebauung angelegt, für die Bauformen unter b) und c) gilt diese Möglichkeit bedingt, die Geschoßwohnungsbauten sind als kleinteilige Trägermaßnahmen in Gruppen von jeweils ca. 20 - 30 Wohneinheiten angelegt. Für diese Gruppe sind Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, während allen anderen Bauformen Einzelgaragen bzw. ebenerdige kleinere Garagenhöfe in der erforderlichen Größenordnung zugeordnet.

3.5 Grün- und Freiflächen:

Die Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes wird erreicht durch festgesetzte Pflanzgebote für alle nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit diese nicht entsprechend der jeweiligen Nutzung zum Zwecke des Befahrens bzw. Begehens zu befestigen sind.

Die öffentlichen Fußwege werden zum Teil durch unterschiedlich breite Streifen öffentlicher Grünflächen begleitet. Der ost-westliche Grünzug zwischen den Abschnitten I und II wird durch einen Bolzplatz im Osten und das Regenwasser-Rückhaltebecken im Westen ausgeweitet.

4.6 Immissionsschutz:

Die zu erwartenden Immissionen aus den das Plangebiet begrenzenden

den Verkehrsanlagen (KBE im Osten und L 183 im Westen) und dem geplanten Bolzplatz werden zunächst durch entsprechende Gebäudeabstände, soweit erforderlich (zum KBE-Bahnkörper) darüber hinaus durch abgepflanzte Lärmschutzdämme im Bereich des Bolzplatzes gemindert.

3.7 Entsprechend den bisherigen Vorstellungen und Zielplanungen der KBE bzw. der Stadtbahngesellschaft sind die evtl. erforderlichen Flächensicherungen für mögliche Abschirmungsmaßnahmen zur Bebauung vorgesehen und können bei einer entsprechenden Planfeststellung durchgeführt werden.

4. Einrichtungen für den Gemeinbedarf:

Als Einrichtung für den Gemeinbedarf sind ein Bolzplatz und eine Anzahl von Spielflächen innerhalb der reinen Fußgänger- und der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen entfallen mit Rücksicht auf die vorhandene Ausstattung des Randgebietes.

5. Erschließung:

Jeder der einzelnen Bebauungsplan-Abschnitte I bis III wird durch ein eigenständiges Erschließungssystem bedient, das im Abschnitt I an die Pingsdorferstraße, in den Abschnitten II und III an die Alte Bonnstraße angehängt ist. Die drei Erschließungssysteme werden untereinander durch Fuß- u. * verbunden, die im Notfall als Ausweichverbindung dienen. Die Verkehrsflächen der 3 Erschließungssysteme sind so ausgelegt und begrenzt, daß sie zu sogenannten „Verkehrsmischflächen“ gestaltet werden können, wobei die herkömmliche Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn aufgehoben wird. Auch die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind in diese Mischsysteme einbezogen. (Unabhängig von den privaten Stellplatzverpflichtungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes).

Radwege

6. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen werden im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes erforderlich, um die Durchführung des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Die vorgesehene Aufteilung der Baugrundstücke ist vorschlagsweise im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

7. Überschlägliche Zusammenstellung der Wohneinheiten und der zu erwartenden Einwohnerzahlen im Plangebiet:

in Klammern Teilbereich III ()	Zahl der Einheiten:	Belegungs- Ziffer:	Einwohner- zahl:
a) Geschößwohnungsbau	255 (80)	2,25	574 (180)
b) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	200 (43)	4,00	800 (172)
c) Reihenhäuser	138 (46)	3,75	518 (172)
d) Gartenhofhäuser	27 (13)	2,80	76 (35)
	620 (182)		1.968 (559)

Siedlungsdichte: 1.968 : 35,32 = rd. 56 EW/ha

8.	<u>Voraussichtlich durch den Bebauungsplan entstehende Kosten:</u> (je Teilbereich IA / II / III = 1/3 der nachstehenden Kosten)		
8.1	Grün- und Spielplatzflächen:		
	Grunderwerb ca.	= DM	780.000,--
	Ausbaukosten ca.	= DM	420.000,--
8.2	Verkehrsflächen:		
8.2.1	Verkehrsmischflächen:		
	Grunderwerb ca.	= DM	1.854.450,--
	Ausbaukosten ca.	= DM	4.279.500,--
8.2.2	Fußwegflächen:		
	Grunderwerb ca.	= DM	420.875,--
	Ausbaukosten ca.	= DM	485.625,--
8.3	Sonstige Erschließungsanlagen:		
8.3.1	Abwasserkanal:		
	ca.	= DM	1.560.000,--
8.3.2	Straßenbeleuchtung:		
	ca.	= DM	120.000,--
	<u>Gesamtkosten</u>	= DM	<u>9.920.450,--</u>

Die Erschließungskosten werden, soweit sie satzungsgemäß abgedeckt sind, von der Anliegern zurückgefordert. Es ist beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahme durch einen privaten Träger vorfinanzieren zu lassen.

Die Kosten der Anlage des Regenwasser-Rückhaltebeckens sind in vorstehender Zusammenstellung nicht enthalten, da dies eine unabhängig von der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes durchzuführende überörtliche Maßnahme ist.

9. Verfahren der Plandurchführung:

Durch die Gliederung in 3 selbständige Abschnitte mit jeweils eigenständigem Erschließungssystem ist die Durchführung des Bebauungsplanes abschnittsweise und zeitlich unabhängig von den jeweils anderen beiden Abschnitten möglich. Da die 3 Abschnitte auch hinsichtlich der städtebaulichen Gruppierung jeweils in sich abgeschlossene Einheiten bilden, werden bei abschnittweiser Durchführung auch hinsichtlich des Stadtbildes in sich zusammenhängende und ablesbare Bereiche entstehen können, die der zeitlichen Bevölkerungsprognose des Stadtentwicklungsplanes entsprechen.

10. Besondere Festsetzungen:

Zur koordinierten Durchführung des gesamten Bebauungsplanes, auch bei zeitlicher Gliederung in einzelne Abschnitte, und zur Sicherung aufeinander abgestimmter, gleichwohl differenzierter Orts- und Straßenbilder werden im Bebauungsplan besondere Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 103 LBO und zur Bepflanzung gemäß § 9 BBauG getroffen.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes:

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- 11.1 die Planzeichnung
- 11.2 die Textlichen Festsetzungen
- 11.3 die Begründung.

Gesehen
 Köln, den 29. 6. 1981
 Der Regierungspräsident
 Im Auftrag



12. Allgemeines:

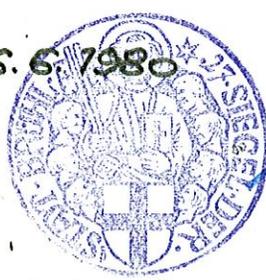
Die erstellte Begründung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 15 I - III, wobei während der Offenlage vom 23.7.1980 bis 24.8.1980 diese Begründung als Bestandteil des Teilbereiches 15 I B und 15 III ausgelegt hat.

Diese Begründung ist gem. § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256, zuletzt geänd. BGBl. I S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 26.6.1978 aufgestellt worden.

Brühl, 16. 6. 1980

Der Bürgermeister

Ratsmitglied



Diese Begründung hat gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, zuletzt geänd. BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 23.7.1980 bis 24.8.1980 einschließlich öffentlich ausgelegt.*

Brühl, 25. 8. 1980

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG:



(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER

* UND IST GEM. BESCHLUSS DES RATES V. 15.12.1980 WIE FOLGT ERGÄNZT WORDEN:

PKT 9.
 AUS TIEFBAUTECHNISCHEN (RÜCHHALTEBECKEN - FESTSETZUNGEN GEM. § 9a), FINANZIELLEN (VERSCHLEISSUNG), STADTPLANRECHTEN (FESTSETZUNG - STADTENTWICKLUNG) UND BODENORDNUNGSMÄSSIGEN GRÜNDEN WERDEN DIE TEILBEREICHE I-II DES BP NR. 15 VORERST NICHT ZUR OFFENLAGE GEBRACHT.