

Bebauungsplan Nr. 51 I

Begründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG)

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 14.
Es wird begrenzt:

im Westen von der Badorfer Straße

im Nord-Osten von der Vorgebirgsstraße und

im Süden von der südlichen Grenze des Flurstückes 576, Flur 10 (vorher 4941), Flur 14) und der südlichen Grenze der Flurstücke 4936, 4951, 4952, 4961, 4962, 4928, sämtl. Flur 14, der südwestlichen Grenze der Flurstücke 4938 u. 4924, sämtl. Flur 14 der südl. Grenze des Flurstückes 4924, Flur 14.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (genehmigt durch Verfügung des RP Köln vom 30.3.1973) entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus.

In der Zielkonzeption des Stadtentwicklungsplanes wird das Plangebiet als Restriktionsfläche eingestuft. Von dieser Zielvorgabe soll zugunsten der Verbesserung des Immissionsschutzes abgewichen werden.

Der Bebauungsplan -Bauzonen- setzt für die Flächen an der Badorfer Straße ein allgemeines Wohngebiet und für den übrigen Bereich ein reines Wohngebiet fest.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Eine im Geltungsbereich gelegene, gewerblich genutzte Fläche, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes überplant. Von dem Gewerbebetrieb, der im Hinblick auf die Planung bereits ausgesiedelt wurde, gingen Lärmimmissionen aus. Aus diesem Grunde wurde die Verlagerung betrieben. Der Gebäudebestand wird z.Z. teilweise noch zu Lagerzwecken genutzt.

4.0 Topographie und Gebäudebestand

Charakteristisch für den Bereich Badorfer Straße/Vorgebirgsstraße und Pehler Hülle ist die Topographie - das Gelände neigt sich in Richtung Nord-Osten - sowie die ländliche Struktur der Bebauung. Es handelt sich überwiegend um 2-geschossige Wohngebäude und angebaute Nebengebäude. Zur Badorfer Straße und Vorgebirgsstraße (alter Baubestand) sind die Gebäude in unregelmäßigen Abständen versetzt angeordnet. Dadurch entsteht ein unverwechselbarer Straßenraum. Hinter den Gebäuden befinden sich tiefe Grundstücke, die zum Teil heute noch landwirtschaftlich genutzt werden.

* Die Flurgrenzen sowie die Flurbezeichnungen und teilweise die Flurstücksbezeichnungen sind vom Katasteramt Anfang 1987 geändert worden einschl. den Festsetzungen nach § 9 BauGB als Satzung sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

5.0 Planungsziele und -inhalte

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen an der Badorfer Straße/ Vorgebirgsstraße - wie Stellung der Gebäude, zulässige Geschößzahl etc. - orientieren sich an den vorgegebenen Strukturen.

Die Badorfer Straße ist eine historische Verbindungsstraße zwischen den ursprünglich selbständigen Orten Badorf, Pingsdorf und Eckdorf. Durch die immer dichter werdende Bebauung bildete sich eine Folge von engeren und weiteren Straßenräumen. Diese Struktur soll erhalten bleiben und durch entsprechende Baulinien fixiert werden. Insbesondere im Bereich der Grundstücke Badorfer Str. Nr. 31 und 33 ergibt sich durch die Stellung der Eckgebäude, die um die Jahrhundertwende entstanden sind und der gegenüberliegenden älteren Bausubstanz eine Torsituation.

Die nach § 6 Abs. 1-9 der BauO NW notwendigen Abstandsflächen können hier nicht eingehalten werden. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird jedoch entsprochen. Der verbleibende Abstand reicht aus, um eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Gebäude zu gewährleisten. Die Möglichkeiten der Brandbekämpfung werden nicht beeinträchtigt.

Im weiter südlich gelegenen Teil der Badorfer Straße werden ebenfalls Baulinien festgesetzt, um zu gewährleisten, daß die heutige Straßenbreite beibehalten wird. Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht sollen nur dort, wo Baugrenzen festgesetzt sind, zugelassen werden.

Die teilweise zwingend und teilweise als Maximalwert festgesetzte Geschößzahl paßt sich der vorhandenen Bebauung an. Dies gilt insbesondere für den Straßenraum der Badorfer Straße, der durch die zweigeschossige vorhandene Bebauung geprägt wird. Dieser Maßstab soll durch die zwingend festgesetzte Geschößzahl beibehalten werden.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern entsprechen den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im inneren Planbereich soll lediglich eine reine Wohnnutzung zugelassen werden. Auf Grund der geplanten Bebauungsdichte sollen die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen generell ausgeschlossen werden.

An den vorhandenen Straßen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich um Bereiche handelt, die überwiegend dem Wohnen dienen sollen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken ist aus städtebaulichen Gründen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen möglich.

6.0 Spielplätze

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Spielplatz soll im südlich des Plangebietes gelegenen Bereich realisiert werden. Der nächstgelegene, vorhandene Bolzplatz liegt in ca. 600 m und der nächstgelegene Spielplatz in ca. 200 m Entfernung.

7.0 Baumbestand

Im Bebauungsplan sind die Standorte der Bäume, 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, Abs. 3 der Baumsatzung).

*)

8.0 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes soll über die Vorgebirgsstraße erfolgen. Um den Durchgangsverkehr aus dem reinen Wohngebiet herauszuhalten, ist lediglich eine einseitige Anbindung vorgesehen. Von der Badorfer Straße aus ist eine Fuß- und Radwegverbindung mit seitlichen Grünstreifen geplant. Der Bereich zwischen südlicher Plangrenze und Pehler Hülle kann in Fortsetzung der Planstraße erschlossen werden.

An den vorhandenen Straßen ist in einigen Abschnitten eine Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich.

9.0 Entschädigung

Der B-Plan setzt Verkehrsflächen fest auf privaten Grundstücken, die teilweise bebaut sind. Die Flächen sollen im Falle eines Abbruchs der Gebäude in Anspruch genommen werden. Die vorhandene Bausubstanz genießt im übrigen Bestandsschutz.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Brühl.

10.0 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln (S-Bahn, Buslinie 706) erreichbar.

11.0 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet liegt laut Generalentwässerungsplan im Trennsystemgebiet. Die Vorflut für die Entsorgung des Plangebietes bilden die vorhandenen Kanäle in der Planstr. A.

*) Aus städtebaulichen Gründen soll eine Kastanie erhalten werden, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der wertvolle Baum ist landschafts-ökologisch von Bedeutung und charakteristisch für die Umgebung. Bei der Bebauung des Grundstückes sind die DIN 18 920 und die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB)" zu beachten.

12.0 Erschließungskosten

Der Stadt Brühl entstehen folgende überschläglich ermittelten Erschließungskosten:

Ankauf der Flächen	92.000,- DM
Ausbaukosten einschl. Beleuchtung und Begrünung, Entsorgung	170.000,- DM

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGB1. S. 949 ff) durch Beschluß des Rates vom **23.02.1987** aufgestellt worden.

Brühl, **24.02.1987**

Rat der Stadt Brühl



Bürgermeister

Ratsmitglied

[Handwritten signatures in blue ink]

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 **03.04.87-06.05.87** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **07.05.1987**

Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



INVERTRETUNG
[Handwritten signature]
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER

gehört zur Verfahrensb
vom 12.4.88
Az. 3512/12-3101-9/88
Der Regierungspräsident
im Auftrag:
[Handwritten signature]