

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 gem. BBauG § 9 (1) 1a), 1b), 1d), 1e), 1f), 1g), 1h), 2., 3., 4., 8., 11., 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 "Daberger Hang", das umgrenzt wird im Norden von der Siebengebirgsstraße (L 184) und dem ehemaligen Daberger Weg, im Osten vom Bahnkörper der ehemaligen Nebenbahn (Industriebahn) der KBE, im Süden vom Rodderweg und im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 1762, 1764, 1759 und 1760 der Flur P, Gemarkung Kierberg.

Im Leitplan, der Flächennutzungsplan nach dem BBauG wurde, ist das gesamte Plangebiet als "Wohngebiet-Reserve" mit einer Bebauungsdichte von 170 E/ha ausgewiesen. Infolge der bereits begonnenen Bebauung mit einem evangelischen Gemeindezentrum, mit einem Junggymnasium und besonders der Veräußerung fast des gesamten Plangebietes an eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der alsbaldigen baulichen Nutzung, beschloß der Rat der Stadt Brühl am 23.3.1964 und am 18.12.1967 einen Bebauungsplan aufzustellen auf der Grundlage eines von der Wohnungsbaugesellschaft vorgelegten, mit der Stadt abgestimmten Entwurfes. Um die geordnete Erschließung und Bebauung sicher zu stellen und das bauliche Gesicht des Plangebietes nach erfolgter Reprivatisierung im Griff zu behalten, ist die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das ca. 19,26 ha große Planungsgebiet daher dringend geboten.

Die im Plan dargestellten vorhandenen Grundstücks- und derzeitigen Eigentumsgrenzlinien entstammen großräumiger landwirtschaftlicher Nutzung durch die westlich des Planungsgebietes gelegenen Höfe. Infolgedessen kann die bauliche Erschließung durch einfache Parzellierung ohne anzuordnende Bodenordnungsmaßnahmen erfolgen.

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

In den Bereichen WR III g und WR IV g sind drei- und viergeschossige Wohngebäude mit Miet- oder Eigentumswohnungen, in den Bereichen WR I o und WR II o sind ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser zu errichten. Der Bereich WA I o ist für die Anlage der Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Östlich des evangelischen Gemeindezentrums und des Gymnasiums sind im ausgewiesenen Bereich GE I o die Einrichtungen möglich, die für das Gemeindezentrum und den Schulbetrieb notwendig sind. Läden bzw. Läden mit angegliederten Handwerkswerkstätten diesen Charakters sind ausschließlich nur in diesen Gebieten statthaft.

Die hufeisenförmige Wohnsammelstraße, die gegenüber den Straßen "Zum Donnerbach" und "Zum Rodderbruch" einmündend mit der Straße "Rodderweg" verbunden ist, bildet das Erschließungsgerüst des Plangebietes. Im Osten ist diese Haupterschließungsstraße durch einen stichartigen Anschluß mit der "Merricher Straße" verbunden. Im Norden hat diese Straße über die L 184 (Siebengebirgsstraße) Anschluß an die überörtlichen Verkehrsstraßen L 183, Römerstraße, B 265, Luxemburger Straße und weiter zum Autobahnnetz. Von der Haupterschließungsstraße zweigen sowohl westlich als auch nördlich Wohnstraßen und Wohnwege ab, die das gesamte Plangebiet erschließen. Durch ein System von Fußwegen sowohl zwischen Hausgärten als auch innerhalb einer Grünanlage sind die Erschließungsstraßen und Wege miteinander verbunden und darüberhinaus wird über den im Mittel ca. 65 m breiten Grünzug im Norden des Plan-

gebietes die Verbindung zum westlich angrenzenden Erholungsgebiet hergestellt.

Der Bahnhof "Brühl-Mitte" der KBE ist über den Rodderweg in etwa 600 m östlicher Richtung zu erreichen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeanordnung ergibt ein Volumen von etwa 470 Normalwohnungen, sodaß mit etwa 1.750 neuen Einwohnern innerhalb des Planungsgebietes zurechnen sein wird. Die hierbei erzielte Dichte beträgt rd. 126 E/ha. Die Anzahl neu hinzukommender Schulkinder wird etwa 175 betragen. Aufgenommen werden die Schulkinder von einer geplanten Grundschule etwa 100 m südlich des Plangebietes und von vorhandenen Hauptschulen etwa 600 m südöstlich bzw. 1.050 m nordöstlich des Plangebietes. Ein Jungengymnasium liegt innerhalb des Plangebietes. Die zuständigen Pfarreien sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch etwa 150 m südlich des Plangebietes verfügen z.T. bereits über die notwendigen kirchlichen Einrichtungen und z.T. sind diese Einrichtungen im Rahmen des Zuwachses geplant.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung öffentlicher Parkstreifen und Parkplätze mit etwa 310 Stellplätzen Rechnung getragen worden. Außerdem sind private Parkplätze und Garagen mit insgesamt 550 Einstellplätzen ausgewiesen, mit denen die Forderungen der Garagenordnung erfüllt sind.

Kleinstkinderspielmöglichkeiten werden auf den Grundstücken der Miet- bzw. Eigentumswohnungen entsprechend der Bauordnung angelegt. Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Eigenheime sind diese Möglichkeiten innerhalb der Hausgärten gegeben. Für die schulpflichtige Jugend werden im Bereich der zwei- bis viergeschossigen Miet- bzw. Eigentumswohngebäuden zwei private Kinderspielplätze angelegt. Für die heranwachsende Jugend ist ein entsprechend großer Bolzplatz und öffentlicher Kinderspielplatz innerhalb des im nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen Grünzuges vorgesehen.

Sportanlagen, bestehend aus Gymnastikwiese und Turnhalle sind im Bereich des Jungengymnasiums vorhanden. Ein Sportplatz mit den Abmessungen eines Übungsfeldes für Fußball kann innerhalb des Grünzuges verwirklicht werden.

Die Erholungsflächen für das Planungsgebiet sind im Bereich des ausgedehnten Wald- und Seengebietes der Ville mit den umfangreichsten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vorhanden. Über ein System gefahrloser Fußwege entlang des im nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen Grünzuges sind die Erholungsgebiete in etwa 400 m Entfernung zu erreichen.

Versorgungseinrichtungen für die Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sowohl für die Wohnbebauung als auch für die öffentlichen Gebäude sind in den Bereichen WA I o bzw. GE I o vorgesehen. Diese Einrichtungen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Gebieten statthaft. Für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf ist in etwa 300 m östlicher Richtung entlang des Rodderweges ein neues städtisches Zentrum im Bereich des Bebauungsplanes "Brühl-Mitte" Nr. 3 Teil III mit ca. 1.400 qm Geschäftsraumfläche in der Planung soweit gediehen, daß mit der Ausführung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann.

Die begründete planerische Maßnahme liegt nach den voraufgegangenen Darlegungen im öffentlichen Interesse.

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

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

Durch die Erschließung des Planungsgebietes, für welche die Voraussetzungen (Vorflut, Anbindung an überörtliche Straßen, Versorgungsleitungen) gegeben sind, mittels der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von etwa 825.000,-- DM, die in Höhe von 90 % als Erschließungsbeiträge durch die Anlieger gemäß Ortssatzung wieder zurückfließen.

1. Erdarbeiten
2. Ausbau der Straßen
3. Befestigung der Straßen und Parkplätze
4. Beleuchtung
5. Entwässerung
6. Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 18.12.1967 aufgestellt.

Brühl, den 25.12.1967

Der Bürgermeister

Ratsmitglied



Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 30.1.1968 bis 4.3.1968 öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 17.3.1968

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



VERKEHRUNG:
(UNGER)
TECHN. BEIGEORDNETER

Gesehen!

Köln, den 11.9. 1968

Der Regierungspräsident

im Auftrage:

[Handwritten signature]