Begründung zur erneuten Offenlegung
des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Brühl (Jugendherberge)
vom 20.11. bis 21.12.1980

1. Planungsgrundlagen

1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Gemäß Bebauungsplan - Bauzonen - der Stadt Brühl ist der Planbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Diese Zweckbestimmung entspricht nicht mehr dem inzwischen neu aufgestellten Flächennutzungsplan vom 11.7.1973.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

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

2. Ausweisung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet enthält im gültigen Flächennutzungsplan entlang des Rodderweges ein ca. 35 m breiten Streifen als Wohnbaufläche, der Rest ist als private Grünfläche gekennzeichnet. Außerdem liegt der gesamte Planbereich im Landschaftsschutz.

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. 73 wird begrenzt:

im Süden	vom Rodderweg
im Westen	von der Rückseite der Grundstücke Ginsterhang 1 bis 7 sowie den Flurstücken 89 und 134 der Flur 4, Gemarkung Brühl
im Norden und Osten	jeweils von der Waldgrenze

4. Planungserfordernis und -begründung

Die Stadt Brühl ist seit Jahren bemüht, im Bereich Heider Bergsee eine Jugendherberge auszuweisen, um u.a. den inzwischen recht intensiven Jugendaustausch mit den Partnerstädten besser abwickeln zu können. Außerdem ist eine solche Stätte für Tagungen und Schullandaufenthalt erwünscht.

Die Stadt Brühl grenzt mit seinen westlichen Stadtbereichen unmittelbar an das Rekultivierungsgebiet im Erholungspark Kottenforst Ville. Der Heider Bergsee ist gem. Landesentwicklungsplan Erholungsschwerpunkt mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Eine Jugendherberge in diesem unmittelbaren Bereich ist für das Jugendwandern für Schullandaufenthalte sowie für Einzelwanderer hervorragend geeignet und vielfältig nutzbar.

Durch die Randlage zur Großstadt Köln als internationale Besucher-

und Messestadt ist der Standort Brühl für eine Jugendherberge während der Hauptreisezeit auch als günstiges Ausweichsquartier für jugendliche Domstadtbesucher anzusehen.

Das Deutsche Jugendherbergswerk, das in der näheren Umgebung über keine Herberge verfügt, ist aus vorgenannten Gründen an der Ausweisung eines geeigneten Standortes sehr interessiert.

Das zu beplanende Gelände wurde nach langwierigen Untersuchungen und Verhandlungen mit dem Deutschen Jugendherbergswerk, dem Forstfiskus, de Kreis und Rheinbraun als Eigentümer als Standort ausgewählt.

Die vorhandene Erschließungsstraße ist an ihrer Südseite, gegenüber dem Planbereich, bereits seit mehreren Jahren mit 2-geschossiger Wohnbebauung bebaut. Als Eigentümer des Plangeländes an der Nordseite hat Rheinbraun die Ausweisung des unmittelbar an die Straße grenzenden Streifens als Bauland beantragt. Die Nutzung als Bauland ist aus wirtschaftlichen Gründen und im Hinblick auf den gestiegenen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken im allgemeinen Interesse. Bereits im gültigen Flächennutzungsplan ist die Wohnbaufläche enthalten (siehe Pkt.2)

Vorgesehen sind 1-geschossige Doppelhäuser, um aus landschaftsschützerischen Gründen eine lockere Bauweise mit geringer Wohndichte zu erreichen.
Die neben der Wohnbebauung und dem Flächenbedarf für die Jugendherberge verbleibende gefangene Restfläche ist für eine Tennisanlage vorgesehen. Die Bereitstellung von weiteren Tennisplätzen, zur Verbesserung der Infrastruktur, ist in Brühl dringend notwendig. Nach den Richtwerten des Deutschen Tennisbund e.V., in Zusammenarbeit mit dem Internationalen Arbeitskreis Sport- und Freizeiteinrichtungen, sollen für ein Spielfeld max. 35 Spieler angesetzt werden. Dieses Verhältnis wird in Brühl schon weit überschritten. Zur Zeit sind nur 9 Frei- und 3 Hallenplätze vorhanden.

Die Belegzeiten der Tennisanlage (z.B. Wochentags) können auch mit dem Freizeitangebot der Jugendherberge kombiniert werden, wodurch eine erhöhte Attraktivität der Jugendherberge erreicht werden kann.

4.1 Jugendherberge

Die benötigte Fläche für das Jugendherbergsgelände ist ca. 25.000 qm groß. Die Erschließung der Anlage erfolgt an der süd-östlichen Plangebietsgrenze entlang dem Waldrand.

Das Gebäude ist im nord-östlichen Bereich des Grundstückes angeordnet, um entsprechende Freiflächen (Spiel- und Sport) in der günstigen Süd-West-Lage anzubieten. Für die geplanten 160 - 180 Jugendherbergsplätze ist ein Gebäude in landschaftsangepaßter Bauweise vorgesehen.
Die Fläche wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
Für den ruhenden Verkehr werden etwa 30 - 40 Parkplätze und 3 bis 4 Omnibusplätze erforderlich. Diese Stellflächen werden mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Hauses und der Besucher in der Nähe des Baukörpers auf dem Gelände ausgewiesen.

4.2 Tennisplätze

Es sind 6 Freiplätze und eine kleine Anlage für Bowls sowie ein zugehöriges Clubhaus vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt vom Rodderweg an der Südseite des Geländes. Zum Schutz des neuen Wohngebietes vor Immissionen durch den Tennisbetrieb sind die Stellplätze und das Clubhaus am Fuße der Böschung an der Westseite des Geländes angeordnet. Die Ausweisung der Anlage als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplätze entspricht der vorgesehenen privaten Nutzung und soll eine Überbauung mit einer Halle ausdrücklich verneinen.

4.3 Abschirmung

Die gesamte Anlage wird von der am Rodderweg ausgewiesenen und am Ginterhang vorhandenen Bebauung durch einen dichten Grüngürtel abgeschirmt. Außerdem ist zwischen der Jugendherberge und der Abschirmungszone zur Wohnbebauung eine Grünfläche angeordnet, die als Spielwiese genutzt werden kann. Der zur Jugendherberge gehörende Bolzplatz ist wegen des Immissionsschutzes den Tennisplätzen benachbart worden. Entlang der Zufahrten zur JH und zu den Tennisplätzen sind zum Immissionsschutz auf den beiden benachbarten Grundstücken Schallschutzmauern zu errichten.

4.4 Erschließung

Da der Straßenanschluß an den Rodderweg nur der Anbindung der Jugendherberge dient, ist er als Privatstraße definiert und fällt nicht unter die Erschließungskosten. Das gleich gilt für den Anschluß an das Tennisgelände. Zwischen dem Uferweg und der Jugendherberge ist eine direkte Fußwegverbindung geplant.

4.5 Landschaftsschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutz, so daß eine Überprüfung und Änderung der Landschaftsschutzverordnung gemäß Landschaftsgesetz in Teilbereichen erforderlich wird.

5. Sonstige Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung ist in der vorhandenen Erschließungsstraße Rodderweg vorhanden. Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in einer Entfernung von 400 bis 500 m zu finden, sofern sie nicht zentral im Stadtzentrum angesiedelt sind (ca. 2.000 m).
Ein Bushaltepunkt liegt unmittelbar am Plangelände. Busverbindung zum Stadtzentrum bzw. KBE-Bahnhof mit stündlichem Takt.

6. Erschließungskosten

6.1 Straßen/Kanal

Der Stadt Brühl entstehen Erschließungskosten von ca. 200.000 DM, die aufgrund bestehender Satzungen z.T. durch die Anliegerbeiträge wieder zurückfließen.

6.2 Grünflächen

Sollte eine Übernahme der Flächen für die vorgesehene Abschirmung durch den Forstfiskus nicht möglich sein, so würden für die Stadt neben den Grunderwerbskosten und Bepflanzungskosten Unterhaltungskosten entstehen, wobei letztere evtl. in die Unterhaltung der Jugendherberge übergehen könnten.

4

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 7.5.1979 aufgestellt worden.

Brühl, 07.05.1979

Rat der Stadt Brühl
Bürgermeister Ratsmitglied

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 20.11.1980 bis 21.12.1980 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 23.12.1980

Stadt Brühl
Der Stadtdirektor
IN VERTRETUNG:
(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER

Gesehen!
Köln, den 9. Juni 81
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: