

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 45 gem. BBauG § 9 (1), 1a, 1b, 1d, 1e, 1f, 1g, 2, 3, 4, 11, 15, 16, (2), (4), (5), gleichzeitig als
Satzung gem. § 103 Bau O NW in der Fassung vom 27.1.1970 für das Planungsgebiet "Rodderhöhe", das umgrenzt wird im Norden vom Rodderweg, im Osten von der geplanten Teilstrecke des "Mittleren Ringes" südlich des Rodderweges, im Süden von der östlichen Verlängerung der südlichen Grenze des vorhandenen Siedlungsabschnittes "Röderhöhe" und im Westen von den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Brühl, Flur 5, Nr. 237, 235 der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 447, den östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 444, 443, der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 176 und der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 166.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 ist im Leitplan, der Flächennutzungsplan nach dem BBauG wurde, größtenteils als Außengebiet ausgewiesen. Eine kleine Fläche westlich der Trasse des "Mittleren Ringes" ist für den Landschaftsschutz einstweilig sichergestellt. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes schließt der vorhandene erste Bauabschnitt der Siedlung "Rodderhöhe" an. Da nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Brühl die Trasse des "Mittleren Ringes" im Abstand von etwa 70 m bis 260 m östlich des ersten Bauabschnittes der Siedlung "Rodderhöhe" verläuft, kann weder das zwischen dem bestehenden Siedlungsabschnitt und der geplanten Straße verbleibende extensiv landwirtschaftlich genutzte Außengebiet zweckentsprechend genutzt werden, noch behält der winzige verbleibende Landschaftsschutzgebietsteil entlang der geplanten Straße seinen Sinn. Daher lag es nahe für den zweiten Bauabschnitt der Kleinsiedlung "Rodderhöhe" dieses Gebiet in Anspruch zu nehmen.

Mit der Umwandlung des Außengebietsteils und des Landschaftsschutzgebietsteils in Kleinsiedlungsgebiet und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird erreicht, daß die in den Kriegs- und Nachkriegswirren entstandene wilde Bebauung am "Schwarzen Weg" durch die Umsetzung der Siedler zum Planungsgebiet wieder beseitigt, und daß der augenblickliche Bedarf an Kleinsiedlerstellen gedeckt werden kann. Aus diesen Erwägungen beschloß der Rat der Stadt Brühl am 21.4.1969 für das etwa 3,7 ha große Planungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die geordnete Erschließung und Bebauung sowie die damit verbundene Sanierung am "Schwarzen Weg" sicher zu stellen und zu ermöglichen. Die Umwandlung des Planungsgebietes entspricht den Zielender Landesplanung sowie der übrigen übergeordneten Behörden.
Diese Feststellung wurde im Erörterungstermin am 25.6.1969 bestätigt.

Die im Plan vorhandenen Grundstücks- und derzeitigen Eigentums-grenzlinien entstammen, mit Ausnahme der vier bebauten Grundstücke, den der Braunkohलगewinnung nachgefolgten Rekultivierungs-

maßnahmen. Da das unbebaute Gelände sich in der Hand eines einzigen Besitzers befindet, können die geplanten Baugrundstücke und die Verkehrsflächen ohne Bodenordnungsmaßnahmen gebildet werden.

Der Plan und dessen Text als Bestandteil sollen in ihrer Eigenschaft als Ortssatzung die Handhabe zur Verwirklichung der dargestellten Planungsabsichten bieten. In den Bereichen ~~WA II o + g~~, ~~WA II o~~ und ~~WR II o~~ sind ausschließlich zweigeschossige Wohnhäuser als Gruppen-, Doppel- und Einzelhäuser in Form von Familienheimen vorgesehen, die dem Charakter des vorhandenen Siedlungsabschnittes entsprechen. Im Bereich ~~WA II o~~ * kann ein Laden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs errichtet werden. * +9

Durch die Projektstraße A, an die die Projektstraße B in Form einer hufeisenförmigen Schleife angeschlossen ist, ist der zweite Abschnitt der Kleinsiedlung "Rodderhöhe" an den Rodderweg angeschlossen. Der Rodderweg * in etwa 1.300 m östlicher Richtung in das in der Vorbereitung befindliche Zentrum "Brühl-Mitte" mit dessen geplanter Geschäftsraumfläche von etwa 3.000 qm für alle Güter des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs. Am Zentrum "Brühl-Mitte" befindet sich ebenfalls der Bahnhof "Brühl-Mitte" der KBE mit Verbindungen nach Köln, Bonn und Wesseling. An der nordöstlichen Stelle des Plangebietes erhält der Rodderweg Anschluß an die geplante Westtangente, den "Mittleren Ring", durch den der Kraftfahrzeugverkehr an alle überörtlichen Richtungen angeschlossen wird. * führt

Die im Bebauungsplan vorgesehene Gebäudeanordnung ergibt ein Volumen von etwa 63 WE, so daß mit etwa 250 neuen Einwohnern innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen sein wird. Die hierbei erzielte Dichte beträgt rd. 70 E/ha. Die Anzahl neu hinzukommender Schulkinder wird demnach etwa 25 betragen. Aufgenommen werden die Schulkinder von der in Ausführung begriffenen Schule, die unmittelbar östlich des Planungsgebietes errichtet wird.

Die zuständigen Pfarreien sind in etwa 700 m bzw. 900 m Entfernung in östlicher Richtung über den Rodderweg zu erreichen; sie verfügen über aufnahmefähige kirchliche Einrichtungen im Rahmen des Zuwachses aus dem Plangebiet.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung öffentlicher Parkstreifen teils mit Senkrechtaufstellung und teils mit Längsaufstellung innerhalb des Planungsgebietes mit 41 Stellplätzen und unmittelbar außerhalb des Planungsgebietes mit einem Parkplatz von 30 Stellplätzen Rechnung getragen worden. Außerdem sind auf jedem Familienheimgrundstück ein Einstellplatz vorgeschrieben bzw. ausgewiesen.

Kleinkinderspielmöglichkeiten sind im Bereich der ca. 300 bis 700 qm großen Hausgärten der einzelnen Familienheimgrundstücke vorhanden. Für die schulpflichtige und für die heranwachsende Jugend ist ein etwa 3.000 qm großer, unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzender Bolzplatz vorgesehen.

Sportanlagen, bestehend aus Turnhalle und Gymnastikwiese, sind an der östlich unmittelbar angrenzenden Schulanlage vorgesehen.

Die Erholungsflächen für das Plangebiet sind in dem südlich, westlich und nördlich an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Erholungsgebiet "Naturpark Kottenforst - Ville" vorhanden, das mit seinen Wäldern und Seen die vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet.

Versorgungseinrichtungen für die Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.

Versorgungseinrichtungen sowohl für den täglichen als auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind im ca. 1.300 m östlich entfernten Zentrum "Brühl-Mitte" und im daran anschließenden Stadtkernbereich in städtischem Ausmaß vorhanden bzw. geplant.

Die begründete planerische Maßnahme liegt nach den vorausgegangenen Darlegungen, insbesondere auch hinsichtlich der Sanierungsabsicht, im öffentlichen Interesse.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen in das Eigentum der Stadtgemeinde Brühl überführt.

Die Vorschriften der geltenden Bauordnung und der Baunutzungsverordnung werden gewahrt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Vorflut für Schmutzwasser im Rodderweg. Als Vorflut für Oberflächenwasser dient der vorhandene Donnerbach, der innerhalb des Plangebietes verlegt wird, jedoch als offener Bachlauf erhalten bleibt. Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke.

Durch die Erschließung des Planungsgebietes mittels der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen entstehen der Stadtgemeinde Brühl Erschließungskosten in Höhe von etwa 1.011.000 DM, die anteilig zu 90 % als Erschließungsbeiträge durch die Anlieger gem. Ortssatzung wieder zurückfließen.

1. Erdarbeiten

2. A. Ausbau der Straßen

B. Befestigung der Straßen und Plätze

C. Beleuchtung

3. Entwässerung

4. Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341 durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 7.7.1969 aufgestellt.

Brühl, den 26.7.1971

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Eh



Ng

Gesehen!

28. 10. 1971

Der Ratsmitglied

im Auftrage

Strehlau