

Bebauungsplan Nr. 13

Begründung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

BBauG § 9 (1), 1a), 1b) ., 1d), 1e), 1f), 1g),
1h), 2., 3., 4., 8., 12., 13., 15., 16., (2)
und § 103 BauO NW vom 27.1.70 als Ortssatzung.

1.2 Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen
Rodderweg / Römerstraße (L 183) / Liblarer
Straße / Zur Gabjei und Zum Donnerbach

1.3 Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Wohngebiet

1.4 Aufstellungsbeschluß

Durch den Rat der Stadt Brühl am 8.4.1968

2. Planungserfordernis und Bodenordnung

- 2.1 Es handelt sich um ein Wohngebiet in Zentrumsnähe,
das entlang der vorhandenen Straße voll bebaut
ist. Außerdem liegt es im 1.000 m Radius des Stadt-
bahnhaltelpunktes Brühl-Mitte. Um die städtebauliche
Entwicklung des Geländes, vor allem der noch unbe-
bauten Innenräume zu ordnen, ist die Planfeststellung
erforderlich.

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Grundstücks-
zuschnitte teilweise erforderlich.

2.2 Erläuterungen im Rahmen des § 17 (9) der BauN VO

- a) Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt im
Umkreis von 1 km um den Haltepunkt Brühl-Mitte,
der geplanten Stadtbahn. In Übereinstimmung mit
den Zielen des NWP 75 ist in diesem zentrums-
nahen Bereich eine Verdichtung der Bebauung beab-
sichtigt, zur Schaffung von zentrumsnahen Wohn-
gebieten einschließlich der Maßnahmen der nach-
folgenden Infrastruktur.

- b) als ausgleichende Maßnahme wird in den Gebieten Innenbereich zwischen Ubierstraße und Chlodwigstraße, sowie dem Flurstück 237, Flur 10, Gemarkung Brühl, der Bau von Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben. Die Oberflächen der Tiefgaragen werden gärtnerisch gestaltet, einschließlich des Baues von Kinderspielplätzen.

Die Anwendung des § 21 a (5) der BauN VO in der Fassung vom 26.11.68 würde eine Erhöhung der nach § 17 (1) der BauN VO max. zulässigen Geschoßfläche mit sich bringen, die im vorliegenden Fall noch nicht erreicht wird. Allerdings könnte in diesem Fall der Bau der Tiefgarage gemäß § 21 a (5) nicht erzwungen werden und das angestrebte Ziel der Verdichtung könnte in Frage gestellt werden.

3. Vorhandene Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung Straße

Die äußere Erschließung ist vorhanden (s. Begrenzung des Plangebietes).

3.2 Verkehrserschließung öffentlicher Nahverkehr / Bundesbahn

Bushaltepunkte sind an der Liblarer Straße / L 183 und am Rodderweg vorhanden.

Der Stadtbahnhaltepunkt Brühl - Mitte ist in 500 m Entfernung.

3.3 Ver- und Entsorgung

Ist vorhanden.

3.4 Dienstleistungen / Daseinsvorsorge

Alle Einrichtungen der Dienstleistungen und Daseinsvorsorge sind in 300 m Entfernung im Stadtzentrum vorhanden.

3.5 Kindergärten / Kinderspielplätze

Kindergärten sind in 250 bzw. 600 m Entfernung vorhanden. Spielplätze sind im Plangebiet vorhanden.

3.6 Schulen / Erwachsenenbildung / Kultur

Grundschule ist in 650 m Entfernung im Bau, Hauptschule ist in 600 m Entfernung vorhanden, weiterführende Schulen und Einrichtungen der Kultur- und Erwachsenenbildung in unmittelbarer Nähe.

3.7 Kirchliche und so-ziale Einrichtungen

In unmittelbarer Nähe

3.8 Sport- und Erholung

Stad-ion 800 m, Dreifachturnhalle 500 m, Hallen- und Freibäder 1.500 m, Erholungspark Ville 750 m

4. Planungsziel

4.1 Verkehrserschließung Straße / Fußwege

Die vorhandene innere Erschließung wird ergänzt, z.T. durch Trennung der Verkehrsarten. Die geplanten Fußwege haben Anschluß an das vorhandene Fußwegnetz außerhalb des Plangebietes.

4.2 Verkehrserschließung öffentl. Nahverkehr

Vorhanden, s. Pkt. 3.2

4.3 Ver- und Entsorgung

Wird an die vorhandenen Netze angeschlossen.

4.4 Dienstleistungen / Daseinsvorsorge

Einrichtungen des kurzfristigen Bedarfs sind im Plangebiet vorgesehen, alle übrigen Einrichtungen s. Pkt. 3.4

4.5 Kindergärten / Kinderspielplätze

Kindergarten ist im Plangebiet vorgesehen, ebenfalls Erweiterung und Neuanlage von Kinderspielplätzen.

4.6 Schulen/ Erwachsenenbildung / Kultur

Vorhanden (s. Pkt. 3.6)

4.7 Kirchliche und soziale Einrichtungen

Vorhanden (s. Pkt. 3.7)

4.8 Sport und Erholung

Vorhanden (s. Pkt. 3.8)

4.9 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA, wobei sowohl Eigenheim, Reiheneigenheime als auch wegen der Zentrumsnähe Baukörper bis 8 Geschosse vorgesehen sind.

Im Bereich der Einmündung Rodderweg / Römerstraße ist Kerngebiet vorgesehen.

5. Kosten der Erschließung

- 5.1 Durch die Erschließung des Plangebietes, für welches die Voraussetzungen (Vorflut, Anbindung an überörtliche Straßen, Versorgungsleitungen) gegeben sind, entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von ca. 1.600.000,- DM, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen durch die Anlieger wieder zurückfließen.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 26.06.1972 aufgestellt worden.

Brühl, 04.06.1973



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I S. 341) in der Zeit vom 20.07.'72 bis 27.08.1972 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 04.06.1973

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



Im Auftrage

(Signature)
(CUSTODIS)
STADT. OBERBAURAT

Gesehen!

Köln, den 3. 10. 1973

Der Regierungspräsident

Im Auftrage

(Signature)