

Bebauungsplan Nr. 10 I

Begründung

Gesehen!
Köln, den 13. Mai 1980
Der Regionalpräsident
in Auftrag
Mitig

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Gem. Bebauungsplan - Bauzonen - der Stadt Brühl ist an der Straße An Haus Vendel eine Bebauung ausgewiesen. Ansonsten fällt das Plangebiet unter den Außenbereich.

1.2 Rechtsverhältnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 I

Siehe Bebauungsplan Nr. 10 I, graphische Darstellung in Verbindung mit Legende und Text als Ortssatzung.

2. Ausweisung Flächennutzungsplan

Teilweise Wohnflächengebiet, teilweise gemischte Nutzung (Wohnfläche mit Grünanlagen), Landschaftsschutzgebiet

3. Gebietsbeschreibung

Dieses Plangebiet wird begrenzt durch die

- Liblarer Straße im Nord-Westen
- Flurgrenze Gemarkung Brühl, Flur 7, mit südlicher Verlängerung im Süd-Westen
- Planstraße An Haus Vendel von Süd-Osten bis Nord-Osten in Verlängerung der bestehenden Straße

4. Bauleitplanverfahren

Am 4.6.1973 wurde der Aufstellungsbeschluß durch den Rat gefaßt. Die Offenlegung des Rechtsplanes erfolgt vom 19.9. - 19.10.1974. Nach Verweisung des Planungsausschusses an den Umweltausschuß wurde am 13.11.1975 eine Umplanung beschlossen.

Am 6.11.1978 wurde die erneute Offenlegung durch den Rat nach altem Recht beschlossen, die den Überleitungs- und Schlußvorschriften gem. § 1 (2) BBauG (i.d.F. v. 18.8.1976 - BGBl. I S. 2256) entspricht.

5. Planungserfordernis und Begründung

In Anlehnung an die zeitliche Abfolge v.g. Bauleitplanverfahrens sind nach dem ursprünglichen Offenlegungsverfahren einzelne Planungsinhalte, insbesondere die bauliche Verdichtung, revidiert worden.

Sowohl durch die im Rahmen der Anregungen und Bedenken vorgebrachten Äußerungen, als auch bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange beim Satzungsbeschluß ergab sich die Notwendigkeit einer Neu- bzw. Umplanung.

In erster Linie wurde die IV - VI-geschossige Bebauung moniert, die das Plangebiet in seiner natürlichen Gegebenheit für die Kleintierwelt und wegen der Frischluftzufuhr zur Stadt zu stark beeinträchtigt.

Die nunmehr neu konzipierte Entwurfsfassung trägt diesen Erfordernissen absolut Rechnung, da eine I - II-geschossige Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern gerade eine solche landschaftliche und klimatische Einblendung gewährleistet, gleichzeitig aber auch ein Wohnangebot mit einem beträchtlichen Erholungswert ausweist, das an dieser Stelle im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung alternativ vorgesehen ist.

Nicht zuletzt werden die Erhaltung der schützenswerten Bäume, die Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen (bestehende Allee und Verlängerung = Neuanpflanzung) und der privaten Wohngärten in Verbindung mit den textlichen Begrünavorschriften zum Bebauungsplan Nr. 10 I zu einer gewissen Wiederherstellung des ehemaligen Parkcharakters führen, wobei das Gelände durch Fußwege und Mischflächen auch für den Fußgänger zugänglich ist.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist an der Liblarer Straße und der Grenze der Flur 7 geringfügig arrondiert worden.

6. Infrastruktur

- 6.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über Stichstraßen mit Wendeköpfen, die als Mischflächen ausgebildet werden sollen.

Die Planstraße "Verlängerung An Haus Vendel" dient der Erschließung der südlichen Bauflächen.

- 6.2 Der ruhende Verkehr wird in Form von Garagen und vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind an den jeweiligen Wendeköpfen angeordnet.

- 6.3 Die Ver- und Entsorgung wird im Zuge der Neuerschließung ergänzend erstellt.

- 6.4 Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in einer Entfernung von 250 m bis 1.300 m zu finden, sofern sie nicht zentral im Stadtzentrum angesiedelt sind (1.700 m).

Der Bushaltepunkt Liblarer Straße ist ca. 250 m entfernt, der KBE-Haltepunkt Brühl-Süd ca. 1.300 m.

7. Landschaftsschutz

Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Planteil des Bebauungsplanes kartiert und unterliegt den landesrechtlichen Schutzbestimmungen oder den Bestimmungen der Brühler Baumsatzung. Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme an der Straße An Haus Vendel (ca. 35 m Bautiefe), liegt im Landschaftsschutzgebiet gem. Verordnung vom 6.3.1975.

Der Text zum Bebauungsplan legt weitere Festsetzungen bezgl. der Bepflanzungen bzw. Vor- und Wohngärten fest.

8. Kosten der Erschließung

Durch die Erschließung des Plangebietes, für welche die technischen Voraussetzungen für den Anschluß an das regionale Netz gewährleistet sind, entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von ca. DM, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen durch die Anlieger wieder zurückfließen.

Die Einstellung der erforderlichen Mittel erfolgt über den Haushaltsplan der Stadt Brühl.

Voraussichtlich erfolgt eine private Vorfinanzierung durch den oder die Bauherren.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 4.6.1973 aufgestellt worden, *geändert durch Beschluß des*

Rates v. 18.12.1978
Brühl, 4.6.1973
18.12.1978



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 5.12.1978 bis 12.1.1979 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, 15.7.1979

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG:

[Handwritten signature]

(DR.-ING. KLEWITZ)

TECHN. BEIGEORDNETER



Wegen einer Änderung nach der Offenlegung vom 5.12.1978 bis 12.1.1979, welche die Grundzüge der Planung berührt und zur Versagung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungspräsidenten Köln führte, wird der Bebauungsplan erneut offengelegt.

Der im Flächennutzungsplan als gemischte Nutzfläche (Wohnfläche mit Grünanlagen) dargestellte Teil des Plangebietes wird zu 1/4 durch die öffentliche Grünfläche mit der zu erhaltenden und zu ergänzenden Baumallee gebildet.

Außerdem wird durch die privaten Hausgärten in Verbindung mit der aufgelockerten Bebauung und der öffentlichen Wegeerschließung die Erholungs- und Landschaftsfunktion erfüllt, so daß diese im Flächennutzungsplan dargestellte Funktionen sichergestellt sind.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **17.12.1979** ergänzt worden.

Brühl, **17.12.1979**



Der Bürgermeister

Klewitz

Ratsmitglied

Klein

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom **4.1.1980** bis **4.2.1980** einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, **6.2.1980**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG:

Klewitz

(DR.-ING. KLEWITZ)

TECHN. BEIGEORDNETER

