

Begründung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

BBauG § 9 (1), 1 a), 1b), 1f), 1g), 1h), 2., 3., 4., 8., 12., 13., 15., 16. (2) und § 103 BauO NW vom 27.1.1970 als Ortssatzung

1.2 Plangebiet

Der Bebauungsplan wird umgrenzt :

1. im Westen von der Straße "Alte Bohle" und der Westgrenze der Flurstücke 214, 348, 350,
2. im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 350, 349 und 254 sowie von der Euskirchener Straße,
3. im Osten von der Römerstraße (L 183),
4. im Norden von der Südgrenze des Flurstückes 103, der Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 378, der Nordgrenze der Flurstücke 383, 264, der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 489 und der Nordgrenze des Flurstückes 478

1.3 Ausweisung des Flächennutzungsplanes :
Wohngebiet

1.4 Aufstellungsbeschluß :
durch den Rat der Stadt Brühl am 2.3.70

2. Planungserfordernis und Bodenordnung

- 2.1 Das Wohngebiet liegt im 1.000 m Radius des Stadtbahnhaltepunktes Brühl-Süd. Das Gewerbegebiet für nicht störende Gewerbe liegt verkehrsgünstig angebunden unmittelbar an der Römerstraße. Um die städtebauliche Entwicklung des gesamten Geländes zu ordnen, ist die Planaufstellung erforderlich. Eine Bodenordnung ist nur in geringem Umfange erforderlich.

2.2 Erläuterungen im Rahmen der BauN VO (in der Fassung vom 26.11.68)

1. Für die Gebiete, in denen der Bebauungsplan Nr. 33 I keine Höchstwerte gem. § 17 (1) der BauN VO festsetzt, wird eine Geschossfläche von maximal 107.640 qm erreicht.

Gemäß § 17 (9) 1 wird dies städtebaulich begründet:

Das Gebiet liegt im Umkreis von 1 km um den Haltepunkt Brühl-Süd der geplanten Stadtbahn. In Übereinstimmung mit den Zielen des NWP 75 ist in diesem zentrumsnahen Bereich eine Verdichtung der Bebauung beabsichtigt, zur Schaffung von zentrumsnahen Wohngebieten, einschließlich der Maßnahmen der nachfolgenden Infrastruktur.

2. Gemäß § 17 (9) 2 werden als ausgleichende Maßnahmen im Bebauungsplan die Grünflächen von insgesamt 33.190 qm ausgewiesen. Diese Grünflächen, mit Bolz- und Kinderspielplatz sollen eine Grünzugverbindung von der Innenstadt zum Erholungspark Ville herstellen.

Als weitere ausgleichende Maßnahme ist der Bau von Tiefgaragen in diesem Bereich zwingend vorgeschrieben.

Gemäß § 21 a (5) BauN VO erhöht sich die zulässige Geschossfläche nach § 17 (1) (65.736 qm) um die Fläche der unterirdisch angelegten Garagen (11.796 qm)
= 77.532 qm.

Die Oberflächen der Tiefgaragen werden gärtnerisch gestaltet, einschließlich der Anlegung von Kinderspielplätzen.

3. Vorhandene Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung Straße

Die äußere Erschließung ist vorhanden.

- 3.2 Verkehrserschließung öffentlicher Nahverkehr / Bundesbahn
Bushaltepunkte sind an der Liblarer Straße, Römerstraße (L 183) und Euskirchener Straße vorhanden. Der Stadtbahnhaltepunkt Brühl-Mitte ist in 1.200 m Entfernung, der Stadtbahnhaltepunkt Brühl-Süd in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.
- 3.3 Ver- und Entsorgung
Ist zum Teil vorhanden und wird im übrigen den Erfordernissen der Planung entsprechend erstellt.
- 3.4 Dienstleistungen / Daseinsvorsorge
Alle Einrichtungen der Dienstleistungen und Daseinsvorsorge sind in 1.200 m Entfernung im Stadtzentrum vorhanden.
- 3.5 Kindergärten / Kinderspielplätze
Kindergärten sind am Rande des Plangebietes vorhanden bzw. im Plangebiet vorgesehen.
Gleiches gilt für Kinderspiel- und Bolzplätze.
- 3.6 Schulen / Erwachsenenbildung / Kultur
Grundschule ist in ca. 800 m Entfernung vorhanden, Hauptschule ist in ca. 1.000 m Entfernung vorhanden, weiterführende Schulen und Einrichtungen der Kultur- und Erwachsenenbildung in ca. 1.200 m Entfernung.
- 3.7 Kirchliche und soziale Einrichtungen
in unmittelbarer Nähe
- 3.8 Sport und Erholung
Stadion 800 m, Dreifachturnhalle 1.400 m, Hallen- und Freibäder 1.800 m, Erholungspark Ville 500 m, Tennishalle am Rande des Plangebietes
4. Planungsziel
- 4.1 Verkehrserschließung Straße / Fußwege
Die innere Erschließung wird ergänzt z.T. durch Trennung der Verkehrsarten. Die geplanten Fußwege haben Anschluß an das vorhandene bzw. geplante Fußwegenetz außerhalb des Plangebietes.
- 4.2 Verkehrserschließung öffentlicher 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 Kinderspiel- und Bolzplätze
- 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
WR I o, GRZ o,4, GFZ o,5, Dachneigung 0 - 15°
WR II o, WR II - V g, Flachdach
WA I - XIII g - Flachdach
MI - Garagengeschoß und II - VIII g
(dabei sind im 8. Geschoß nur Aufzugs- bzw. Nebenräume zulässig).
GE I - III, GRZ o,8, GFZ 2,0
öffentliche Grünflächen und Fläche für den Gemeinbedarf,
Verkehrsflächen

In den Gebieten WR, WA und MI werden die Höchstwerte der BauN VO in der Fassung vom 26. Nov. 1968 nicht überschritten. Im Einzelfall wird die Überschreitung der zulässigen GFZ durch Anwendung von § 21 a (5) der BauNVO ausgeglichen.

5. Kosten der Erschließung

- 5.1 Durch die Erschließung des Plangebietes, für welche die Voraussetzungen (Vorflut, Anbindung an überörtliche Straßen, Versorgungsleitungen) gegeben sind, entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von ca. 2.500 000 DM, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen durch die Anlieger wieder zurückfließen.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **04.06. 1973** aufgestellt worden.

Brühl, **19.11. 1973**



Der Bürgermeister



Ratsmitglied



Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom **12.07. '73** bis **13.08. 1973** einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, **19.11. 1973**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IM AUFTRAGE:



(FALTER)
BAUINGENIEUR

Geschenl

Kabin. 14. 12. 1973

Der 1. Vorsitzende

Auftrag:

