

## E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan Nr. 4 - A, B und C - (Fluchtlinien, Erschliessung und Bauzonen) für das Planungsgebiet "Fredenbruch", das umgrenzt wird im Norden von der nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes Flur L, Flurstück 1487/337, und dem Südrand des Landschaftsschutzgebietes Nr. 111, im Osten von der Bundesbahnstrecke Köln-Trier, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Flur L, Flurstücke 1497/436 und 1691/436, und im Westen von der Vochemer Strasse zwischen den Hausnummern 16 und 52.

Im Wirtschaftsplan und in dem im Genehmigungsverfahren stehenden Leitplan ist das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die von der Regierung vordringlich geforderte Bildung von Eigentumsmassnahmen setzt die ausreichende Ausweisung und Erschliessung geeigneter Flächen voraus, auf denen Familienheime errichtet werden können.

Um eine geordnete Erschliessung des Planungsgebietes "Fredenbruch" für diesen Zweck sicherzustellen, wurde am 24.2.1958 vom Rat der Stadt Brühl ein Bebauungsvorschlag für die Aufstellung eines Durchführungsplans zu Grunde gelegt. Der Herr Regierungspräsident erteilte mit Verfügung vom 3.12.1958 - Az. 34. IV - 30 - 6.03 - 943/58 seine Zustimmung zur Aufstellung eines Durchführungsplans. Mit Verfügung vom 16.11.1959 - Az. 34. IV - 6 - a - 58 wurde die Vorlage des Entwurfs des Durchführungsplans angeordnet. Am 16.12.1959 ist der Entwurf beim Herrn Regierungspräsidenten vorgelegt und gebilligt worden. Hiernach wurde vom Rat der vorliegende Durchführungsplan aufgestellt, der die Gewähr bietet, die dargestellten städtebaulichen Absichten zu verwirklichen.

Die beschlossene Aufschliessung des o.a. ca. 2,88 ha grossen Planungsgebietes ist nachstehend städtebaulich überzeugend begründet:

Die Vorteile der Grösse, der Lage, der Eigentumsverhältnisse und der Bodenformation treten durch die Nutzung nach Absatz 2 der Erläuterungen besonders augenfällig in Erscheinung.

- a) Die Grösse des Plangebietes von etwa 2,88 ha mit einer Gesamtzahl von 10 bestehenden und etwa 48 projektierten Eigenheimen ergibt eine leicht überschaubare, nicht zu kleine und nicht zu grosse, besonders gemeinschaftsbildende Nachbarschaft.
- b) Die Lage des Plangebietes an der Bundesbahnstrecke Köln-Trier in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Brühl-Kierberg ist von ausserordentlich verkehrsgünstigem Vorteil, ohne jedoch, infolge der plateauartigen 4 - 15 m höheren Lage, die Nachteile der Geräusch- und Geruchbelästigungen in Kauf nehmen zu müssen. Die Lage in unmittelbarem Anschluss an den Ortskern Brühl-Kierberg ermöglicht eine Erschliessung mit Versorgungseinrichtungen nach städtischen Maßstäben, so dass an der südlichen Platz-erweiterung nur noch Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs vorzusehen sind. Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes im Norden am Landschaftsschutzgebiet Nr. 111 und im Osten mittelbar am Landschaftsschutzgebiet Nr. 110 ist trotz der Nähe der Versorgungs- und Verkehrsbetriebe absolute Ruhe und parkartiges Wohnen im Grünen gewährleistet.

- c) Da der unbebaute Teil des Planungsgebietes zum weit überwiegenden Teil in der Hand eines veräußerungswilligen Privatbesitzers ist, ist die Aufschliessung von besonderem Anreiz.
- d) Die geneigte, leicht nach Südosten abfallende Hanglage von ca. 45 m über der Innenstadt und ca. 10 m über der Umgebung kommt infolge der hierdurch bedingten licht-, luft- und sonnenoffenen Verhältnisse dem freistehenden Eigenheimbau aussergewöhnlich entgegen.

Die vorstehenden Darlegungen führen zur folgerichtigen Begründung, dass die Erschliessung des Plangebietes an der tieferliegenden Ostseite der Planstrasse mit eingeschossiger, traufenständiger Bebauung, an der Westseite der Planstrasse und der Ostseite der Strasse "Fredenbruch" mit giebelständiger, zweigeschossiger Bebauung und an der Westseite der Strasse "Fredenbruch", den Baulücken an der Vochemer Strasse und an der Platz-erweiterung mit zweigeschossiger, traufenständiger Bebauung zu erfolgen hat. Hierbei ist Voraussetzung, dass für die eingeschossige Bebauung eine einheitliche Dachneigung von 45° und für die zweigeschossige Bebauung eine einheitliche Dachneigung von 30° zu Grunde gelegt wird. Zur Erzielung eines weiträumigen durchgrüntes Gesamtbildes werden alle Gebäude als hell getönte Putzbauten ausgeführt und keine besonderen Vorgarteneinfriedigungen errichtet. Die Vorgärten werden vielmehr ohne Abtrennungen in einheitlich durchlaufender Fläche gestaltet und erhalten als Abschluss zur Strasse hin nur einen Einfasstein.

Die Vorschriften der geltenden Bauordnung werden gewahrt.

Die schulischen und kirchlichen Verhältnisse erfahren durch die Erschliessung des Planungsgebietes im Stadtteil Brühl-Kierberg keine Änderung.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung eines öffentlichen Parkstreifens innerhalb des Platzes im südlichen Teil des Planungsgebietes und durch die Ausweisung privater Einstellflächen neben jedem Eigenheim Rechnung getragen worden. Auf den als private Einstellfläche nach RGO ausgewiesenen Flächen können innerhalb der Baulinien Garagenbauten errichtet werden.

Im Gebiet der Bauzonen gilt, dass die vorderen, von der Strasse aus gesehenen Baulinien eingehalten werden müssen. Die rückwärtigen Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

Die erläuterte planerische Massnahme liegt nach den voraufgegangenen Darlegungen im öffentlichen Interesse.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind auf dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis niedergelegt.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Massgabe des § 16 Aufbaugesetz in das Eigentum der Stadtgemeinde Brühl überführt.

Die vorgesehenen und im Plan eingetragenen neuen Grenzen sind nur Vorschläge und haben demzufolge keine rechtliche Wirkung.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen bestehen aus:

a) der Entwässerungsanlage im Mischsystem

Das Plangebiet muss unabhängig vom übrigen Stadtteil Brühl-Kierberg entwässert werden. Aus diesem Grunde wird die Verlegung eines Mischwasserkanals, beginnend am Nordende der Strasse "Fredenbruch" über den Platz im südlichen Teil des Plangebietes und entlang der Planstrasse bis zur Sammel-Klein-Kläranlage im Norden ausserhalb des Plangebietes, erforderlich. In die Sammel-Klein-Kläranlage wird der Trockenwetterabfluss des o.a. Mischwasserkanals eingeleitet, während die übrigen, bei Niederschlägen anfallenden Abwassermengen sowie der Überlauf der Sammel-Klein-Kläranlage dem Fredenbruchbach, der nördlich des Plangebietes verläuft, zugeführt werden, der wiederum Bestandteil der städtischen Gesamtkanalisation ist.

b) der Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss mittels zweier Stichleitungen an die in der bestehenden Strasse "Fredenbruch" im Süden des Plangebietes vorhandene Druckrohrleitung  $\varnothing$  100 mm der Stadtwerke.

c) der Gasversorgung

Das Plangebiet wird an die im Ortsteil Brühl-Kierberg vorhandene Versorgungsleitung der Stadtwerke mittels Druckrohren  $\varnothing$  100 mm angeschlossen.

d) der Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht durch den Anschluss an das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke mittels Erdkabelleitungen. Neue Trafo- oder Schaltstationen werden hierbei nicht erforderlich.

Bei der Erschliessung des Plangebietes entstehen der Stadtgemeinde Brühl Aufschliessungskosten in Höhe von etwa 200.000 DM. Die durch die Erschliessung anfallenden Kosten werden durch Anliegerleistungen gemäss Fluchtliniengesetz vom 2.7.1875 erhoben. Die Leistungen werden nach Zonen gestaffelt und pro Flächeneinheit festgesetzt, wobei das Verhältnis pro qm zwischen eingeschossiger, zweigeschossiger und Nord- und Süd-Platzbebauung sich wie 3 : 4 : 5 verhält.

Diese Erläuterungen sind gemäss § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.S.N.W. S.454) durch Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom 28. März 1960 aufgestellt.

Brühl, den 28.3.1960

  
Bürgermeister

  
Ratsmitglied

Diese Erläuterungen haben gemäss § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.S.N.W. S.454) in der Zeit vom 29.4.1960 bis 27.5.1960 offengelegen.

Brühl, den 23. Juli 1960

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl  
Der Stadtdirektor

*[Handwritten signature]* *[Initials]*

Gemäss § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.S.N.W. S.454) ~~sind ist~~ ~~diese Erläuterungen~~ mit Verfügung vom R. 8.60 - 34. IV - 30 - 6.03 - 44/60 -

~~bestätigt genehmigt~~ worden, daß diese Erläuterungen mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmen.



Köln, den 2. August 1960

Der Regierungspräsident

*Im Auftrage:*

*[Handwritten signature]*

Diese Erläuterungen sind gemäss § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.S.N.W. S.454) durch Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom 26.9.1960 förmlich festgestellt worden.

Brühl, den 26.9.1960

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Ratsmitglied