

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 39 II "Kierberger Straße"

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vochem Flur Nr. 2 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: von der Südseite der Straße "Zum Sommersberg"
- Im Osten: von der Westseite der "Kierberger Straße"
- Im Süden: von der südlichen Grenze der Flurstücke 4255 und 4254
- Im Westen: von der östlichen Grenze des Flurstückes 5787 sowie der östlichen Begrenzung der Bundesbahnstrecke Köln - Euskirchen

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (genehmigt durch Verfügung des RP - Köln vom 30.03.1973) weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus.

In der Zielkonzeption des Stadtentwicklungsplanes wird das Gebiet als Entwicklungsfläche gemäß Bauflächenanalyse von 1987 mit der Definition Standorteignung und Realisierungsvoraussetzung 3 dargestellt. Aufgrund einer Überarbeitung der Planung (s. Bebauungsplanvorentwurf), die auf eine breitere Akzeptanz in der Bevölkerung stößt und aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes der Bauleitplanung, wird das Verfahren nunmehr zu Ende geführt.

Zur Zeit setzt der Bebauungsplan - Bauzonen - von 1964 das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) fest. Die getroffenen Festsetzungen (zweigeschossig, offene Bauweise GRZ 0,4 GFZ 0,8) gelten jedoch nur bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m, so daß der Innenbereich zwischen "Kierberger Straße" und "Bahndamm" nicht von diesen Festsetzungen erfaßt wird.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Anhand der Vielzahl von bereits realisierten Vorhaben im Hinterlandbereich zwischen "Kierberger Straße" und "Bahndamm" ist ein starker Bauwille in diesem Bereich zu erkennen. Mehrere Anfragen von bauwilligen Interessenten belegen, daß dieser Wunsch auch in jüngster Zeit anhält.

Nachdem seitens der Stadt erhebliche Investitionen im Kanalbau, im Vermessungs- und im Planungsbereich erfolgt sind und auch die verkehrliche, wie auch erschließungsrechtliche Situation einer planungsrechtlichen Regelung bedarf, soll nun das Bauleitplanverfahren auch unter dem Gesichtspunkt einer städtebaulichen Ordnung dieser Fläche weiterbetrieben werden.

4.0 Planungsziele

Die sukzessive Genehmigungspraxis der letzten Jahre hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nicht ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dies nun, soweit noch möglich, nachgeholt werden. Hierbei stehen insbesondere Ziele wie Einhaltung bestimmter Baufluchten, die Stellung baulicher Anlagen, Festlegung bestimmter Dachneigungen und die äußere Form der Erschließung im Mittelpunkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichst guten Ausnutzbarkeit der Gartenfläche festgesetzt. Darüberhinaus wird die Erschließung in Maß und Umfang auf das Notwendige beschränkt um zum einen möglichst wenig Fläche zu versiegeln, und zum anderen die Kosten für die Maßnahme in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Ein wesentlicher Aspekt der Planung lag auch darin, möglichst viele der sachgerechten Anregungen und Bedenken der betroffenen Bürger in die Planung aufzunehmen. Hierdurch begründet sich unter anderem die Tatsache, daß Teile des Plangebietes von einer möglichen Wohnbebauung und Erschließung ausgenommen wurden.

5.0 Planungskonflikte

Im Fall der Ausweisung und zukünftigen Nutzung der Flurstücke Nr. 5465 und 5466 Flur 2, Gemarkung Vochem, kommt es zum klassischen Zielkonflikt innerhalb der Planung. Dem verständlichen Wunsch des Eigentümers dieser Flächen auf Ausweisung als Baufläche stehen auf der anderen Seite die Eigentümer eines direkt angrenzenden Doppelhauses gegenüber, die beklagen, daß die Nutzbarkeit ihrer direkt an die Grundstücksgrenze angrenzenden Terrassen stark eingeschränkt wird. Die Lage dieser Wohngebäude und Terrassen ist Folge einer städtischen Forderung, von der im Jahre 1973 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens trotz Einspruchs der Bauherren nicht abgegangen wurde. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten muß diese Forderung heute als "unglücklich" angesehen werden. Der damalige Grundstücksverkäufer, heute noch Besitzer der damals nicht veräußerten Restfläche (Flurstück 5465 und 5466), verkaufte aufgrund dieser Auflagen den heute bebauten Teilbereich seines Grundstückes, dessen Erschließung von der Kierberger Straße aus erfolgte. Die ihm verbleibenden Flurstücke 5465 und 5466 sind seither und somit durch ihn selbst ver-

schuldet, ohne direkte Zugangsmöglichkeiten. Kaufangebote, seitens der Eigentümer der angrenzenden Wohnhäuser zur "Bereinigung" dieser Grundstückssituation führten bislang zu keinem Ergebnis.

Ein weiterer Konfliktpunkt liegt in der Tatsache, daß genau an der Stelle, an der die Bauflucht entlang der Kierberger Straße aus den genannten Gründen um bis zu 20 m zurücktritt, die Flächentiefe zwischen Kierberger Straße und Bahndamm am geringsten ist, so daß auch bedingt durch diese Situation eine Bebauung in zweiter Zeile zur Problemen führt. Hinzu kommt, daß durch den sehr hochliegenden Bahndamm Probleme bei der Belichtung von Wohngebäuden auftreten, die sehr nahe an diesen Damm heranrücken.

6.0 Immissionsproblematik

Im südlichen Bereich grenzt ein metallverarbeitender Betrieb an das Plangebiet an. Zur Beurteilung der durch diesen Betrieb hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt:

"Aus akustischer Sicht kann die Neubebauung wie geplant zugelassen werden, da die von der Firma Bachem hervorgerufenen Geräuschimmissionen zu keinen Richtwertüberschreitungen in der nächstgelegenen geplanten sowie der vorhandenen Wohnbebauung führen".

7.0 Verkehrserschließung

Die Anbindung der rückwärtigen Bebauung zwischen "Kaiserstraße" und Bahndamm erfolgt über 2 Zufahrten; zum einen über die Straße "Zum Sommersberg" und zum anderen über die ebenfalls heute schon genutzte Zufahrt von der "Kierberger Straße", gegenüber der "Dresdener Straße".

Die gesamte Erschließung wird als Mischfläche mit Wendeanlagen an den jeweiligen Endpunkten ausgebaut, die so angelegt sind, daß dort zweiachsige Müllfahrzeuge wenden können.

Im Bereich der Häuser "Zum Sommersberg" Nr. 23 - 27 beträgt die Breite der Erschließungsstraße 6,00 m, da hier 10 Parkplätze in Senkrechtaufstellung festgesetzt werden und diese nur bei der vorgegebenen Breite angefahren werden können. Die Zufahrt von der Kierberger Straße aus hat eine Breite von 4,50 m und ermöglicht somit einen Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit. Nördlich dieses Teilstückes, entlang des Hauses Nr. 86 a, beträgt die Breite der Erschließung lediglich 4,00 m, da hier maximal 3 Wohngebäude erschlossen werden müssen. Die restlichen Teile der Erschließung verfügen über eine Breite von 5,00 m, die insgesamt 9 öffentliche Parkplätze beinhaltet.

8.0 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar (Buslinie 704, Roddergrube - Vochem; Bundesbahnlinie 34, Köln - Euskirchen - Jünkerath). Die

Bushaltestelle liegt unmittelbar am nordöstlichen Rand des Plangebietes im Kreuzungsbereich "Kierberger Straße/Zum Sommersberg". Die Haltestelle am Bundesbahn am Kierberger Bahnhof befindet sich in südlicher Richtung in ca. 350 m Entfernung vom Plangebiet.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung sind sichergestellt.

10.0 Erschließungskosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes 39 II "Kierberger Straße" entstehen nach einer groben Schätzung folgende Erschließungskosten:

Kanalbaumaßnahmen ca.: 180.000,00 DM

Herstellung der Verkehrsfläche ca.: 500.000,00 DM

Nach § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10% des Erschließungsaufwandes bei erstmaliger Herstellung der Erschließung.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **10.03.1986** aufgestellt worden.

Brühl, **04.06.1986**



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom **31.03.1989** bis **03.05.1989** einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, **24.05.1989**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG

[Handwritten signature]
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER