

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Brühl "Bauzonen" gemäß Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 § 9 (1), 1a), 1b), 1c), 1f), 2, 5, 8, 15 (2) sowie des § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 103 der BauO NW vom 25.6.1962.

Die Stadt Brühl hat zur Verwirklichung ihres städtebaulichen Leitbildes am 3.5.1957 einen Leitplan nach dem Aufbaugesetz NRW aufgestellt. Gemäß § 2 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1962 des Landes Nordrhein-Westfalen auf Grund des § 173 Bundesbaugesetz gilt der Leitplan als Flächennutzungsplan weiter. In Ergänzung dazu fehlte aber der Stadt Brühl eine planerische Grundlage zur Verwirklichung ihres städtebaulichen Leitbildes, die materielles Recht setzt.

Daher verfolgte die Stadt Brühl die Absicht, einen Bebauungsplan - Bauzonen - aufzustellen, der in Verbindung mit den vorhandenen Fluchtlinienplänen und dem Fluchtlinien gesetz als qualifizierter Bebauungsplan diese Rechtsgrundlage verwirklicht. Hauptanliegen dieses Bebauungsplans soll die Festlegung der Grundnutzung des gesamten Stadtgebietes sein. Im Verein mit den unter Ziffer BN1 - BN25 aufgestellten oder noch aufzustellenden detaillierten Bebauungsplänen für die entsprechenden Gebiete, die sowohl Straßenfluchten und Baulinien als auch -Zonen und die Baugestaltung regeln, den vorhandenen Fluchtlinienplänen nach dem Fluchtliniengesetz, die nach den Überleitungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes verbindliche Bauleitpläne wurden und lediglich Straßenflucht- und vordere Baulinie regeln und dem nunmehr aufzustellenden Bebauungsplan - Bauzonen - mit dem zugehörigen Text, werden nun für alle Gebiete innerhalb der städtischen Gemeindegrenzen eindeutige rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen, die es gestatten, die städtebaulichen Planungsabsichten zu verwirklichen.

- 2 -

Innerhalb der Stadt Brühl hat sich im Zuge der Kölnstrasse, des Marktes und der Uhlstrasse ein deutlicher Kern ausgebildet. Nachdem im Jahre 1932 das Amt "Brühl-Land" aufgelöst wurde, um mit 5 seiner Gemeinden zur Stadt Brühl eingemeindet zu werden, hat sich, zuerst zögernd, aber in den letzten Jahren deutlich spürbar, eine Verlagerung der Kernbildung in Richtung des Steinweges und der Karl-Schurz-Strasse nach Westen zum in der Aufschließung begriffenen Gebiet "Brühl-Mitte" (BN3) bemerkbar gemacht, diese Mittelpunktbildung im neuen Erschließungsgebiet wird Gegenstand eines besonderen Bebauungsplans, zu dessen Vorbereitung zurzeit ein städtebaulicher Wettbewerb veranstaltet wird. Da sich die Struktur des Kerns innerhalb des vorbeschriebenen Gebietes durch das freie Kräftespiel auf der Grundlage einer Einwohnerzahl von rd. 24.000 kleinmaßstäblich entwickelte, das Planziel der Landesplanung jedoch auf eine Einwohnerhöchstzahl von rd. 65.000 für das gesamte Stadtgebiet sich auszurichten beginnt, zeichnet sich hierdurch als Fernziel ein künftiges Gebiet ab, das durch Stadtsanierung diejenige Kernstruktur erhalten muß, die dem künftigen Rahmen einer Stadt von 65.000 Einwohnern in ihren höher bemessenen Zuschnitten gerecht zu werden hat. Daher wurde in diesem Bebauungsplan - Bauzonen - im Text für das Kerngebiet auf Grund des § 17 (8) der Baunutzungsverordnung eine 100%ige Erdgeschoßbebauung als Ausnahmeregelung ermöglicht.

Die Stadt Brühl ist in der glücklichen Lage, solche städtebaulichen Verhältnisse vorzufinden, um die sich andere Städte durch die Neuanlage sog. Nachbarschaften, die mit eigenen Kernen ausgestattet und unter sich und von der sog. City durch Grünzonen getrennt sind, erst mit erheblichem Aufwand bemühen müssen. Die eingemeindeten Vororte verhalten der Stadt Brühl zu diesen begünstigenden Verhältnissen. Es ist ein besonderes Anliegen des vorliegenden Bebauungsplans, diese Vororte als Nachbarschaften zu behandeln, d.h. ihre eigenen Kernbildungen zu erhalten und sie in private und öffentliche Grünflächen zu betten. Da der Ortsteil Brühl-Schwadorf ganz im von der Landesplanung festgelegten landwirtschaftlichen Vorranggebiet liegt, nimmt er eine Sonderstellung ein. Er wurde in seiner Gesamtheit als Dorfgebiet ausgewiesen.

- 3 -

Für den Gesamtorganismus der Stadt ebenfalls sehr günstig liegen die vorhandenen Industrien im Nordostteil der bebauten Gebiete. In Erweiterung hierzu wurden ergänzende Gebiete soweit sie im Flächennutzungsplan vorgesehen waren an dieser Stelle ausgewiesen. Das im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes belegene Industriegebiet dient vorläufig der Ausbeutung der Braunkohle.

Der Bebauungsplan - Bauzonen - hält sich eng an die im Flächennutzungsplan dargestellte Rahmenplanung. Er weicht nur an den Stellen davon ab, die durch die natürliche Entwicklung seit dem Jahre 1957 zu einem neuen Stand gelangt sind, und soweit sich überörtlich bedingte neue Festlegungen in der Zwischenzeit ergaben, die übernommen wurden. Die im Flächennutzungsplan errechnete Gesamteinwohnerzahl auf der Grundlage des Bestandes und nach den Bebauungsdichten der neu ausgewiesenen Wohngebiete beträgt rd. 52.000 Einwohner. Die für etwa 13.000 Einwohner vorgesehenen Wohngebiete samt dem zugehörigen Industrieflächenbedarf, die nach dem neuen Planungsziel der Landesplanung noch hinzukommen sollen, sind nach den Vorstellungen der Landesplanung im westlichen Teil des Stadtgebietes, innerhalb des jetzigen Rekultivierungsgebietes, geplant. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die hierfür notwendigen Flächen noch nicht ausgewiesen.

- 4 -

Durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes werden bodenordnerische Maßnahmen nicht ausgelöst.

Die im Bebauungsplan - Bauzonen - dargestellten planerischen Festlegungen erfordern einen Kostenaufwand von ca. 2.500.000 DM für den Grunderwerb der Flächen für den Gemeinbedarf.

Sonstige Kosten, die nach Ortsstatut bis zu einer gesetzlich festgelegten Höhe wieder zurückfliessen (Erschließungskosten), werden in den unter BN1 - BN25 aufgeführten Bebauungsplänen gesondert aufgeführt.

Diese Begründung ist gemäss § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 27. April 1964 aufgestellt worden.

Brühl, den 30. April 1964

Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Ratsmitglied:

Diese Begründung hat gemäss § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27. Juli 1964 bis 27. August 1964 öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 30. August 1964



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Stadtdirektor:
In Vertretung:

[Handwritten signature]
(Baedorf)
Stadtoberbaurat

- 5 -

Diese Begründung ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom
23.6.1960 (BGBI. I S. 341) mit Verfügung vom
genehmigt worden.

Köln, den 12.11.64

Gesehen:

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Todt