

Bebauungsplan Nr. 27 A

Begründung

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 27 A überplant den Gesamtbereich des bis zur Offenlage geführten Bebauungsplan Nr. 27.

Dieser wurde durch den Regierungspräsidenten Köln in einem Widerspruchsverfahren abgelehnt, wodurch ein neues Verfahren eingeleitet werden mußte.

1.2 Gesetzliche Grundlage

Siehe Plan, Legende und Text (Ortssatzung) zum Bebauungsplan Nr. 27 A

2. Plangebiet

2.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 A wird begrenzt durch die DB (Köln - Trier), nördliche Bebauung Kierberg, Vochemer Straße, Am Kreuz und den Schloßteichen.

2.2 Ausweisung Flächennutzungsplan

Private Grünflächen, gemischte Nutzungsfläche (Gebiet 2 = nicht durch den Regierungspräsidenten genehmigt), Landschaftsschutzgebiet.

Die somit notwendige Änderung Flächennutzungsplan läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

3. Planungserfordernis

Seit nunmehr mehr als 10 Jahren soll das Gelände zur Abrundung der Ortslage Brühl - Kierberg der teilweisen Bebauung zugeführt werden.

Auf dem Verfahrenswege wurde die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes verhindert. Entgegen dem Bebauungsplaninhalt Nr. 27 wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 A nur noch ein Teilbereich - unmittelbar angrenzend an die Franz-von-Kessler-Straße - der Einfamilienhausbebauung zugeführt.

Da einerseits durch die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft als Trägergesellschaft für die in Erbpacht (Kirche) vergebenen Grundstücke erhebliche Vorleistungen und Investitionen (Kanal etc.) aufgebracht worden sind und somit einen bestimmten Personenkreis Eigentumsbildung ermöglicht wird, andererseits das Landschafts-

bild und allgemein landschaftsschützerische Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind, kann davon ausgegangen werden, daß gem. § 1 Abs. 4 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt.

4. Bestand und Planung (Planungsgebiet)

4.1 Topographie

Das Hanggelände steigt in Ost-West-Richtung zum Villerand an.

4.2 Forst- und Landwirtschaft

Das nord - östliche Gelände wird nach wie vor in der landwirtschaftlichen Nutzung belassen.

Das süd - westliche "Waldgelände" wird der forstwirtschaftlichen Nutzung (Land - Forst) zugeführt.

4.3 Wohnbebauung

Lediglich der süd - östliche Bereich zwischen DB, Wald und Schloßteichen wird durch 20 Einfamilienhäuser = Wohnungseinheiten zur Abrundung der Ortslage für die Bebauung (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung (Infrastruktur)

5.1 Verkehrserschließung Straße

5.1.1 Die äußere Erschließung erfolgt über die Wohnstraßen Franz-von-Kessler-Straße und Fredenbruch sowie die Servatiusstraße an die Vochemer Straße.

5.1.2 Die innere Erschließung ist als Wohnstraßensystem mit Wendemöglichkeit geplant. Zusätzlich wird eine fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung geschaffen.

5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Bushaltestellen in ca. 600 m
DB in ca. 900 m

5.3 Ver- und Entsorgung

Sammelkanal ist vorhanden, sonstige Versorgungsleitungen werden im Zuge der Neuerschließung ergänzend hergestellt.

5.4 Dienstleistungen / Daseinsvorsorge

Einrichtungen der Dienstleistungen und Daseinsvorsorge sind im Stadtteil Brühl-Kierberg (ca. 700 m) für die Nahversorgung bzw. im Stadtzentrum (ca. 2.000 m) für die mittel- und langfristige Versorgung vorhanden.

- 5.5 Kindergarten
- 5.5.1 Ein Kindergarten ist in ca. 750 m Entfernung vorhanden.
- 5.5.2 Spiel- und Bolzplatz westlich der Schloßteiche angrenzend an die landwirtschaftliche Fläche wird noch eingerichtet.

5.6 Kulturelle und soziale Einrichtungen

- 5.6.1 Grundschulen in ca. 900 m und ca. 1.100 m
- 5.6.2 Hauptschule in ca. 900 m Entfernung vorhanden

6. Kosten der Erschließung

Durch die Erschließung des Plangebietes, für die die bestimmten Voraussetzungen (Vorflut, Anbindung an Straßen, Versorgungsleitungen etc.) gegeben sind bzw. hergestellt werden, entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von ca. 600.000,-DM, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen durch die Anlieger wieder zurückfließen.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 13.12.1976 aufgestellt worden.

Brühl, 13.12.1976

Der Bürgermeister Ratsmitglied



Klaus Krewitz

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 15.6.1977 bis 15.7.1977 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, 18.7.1977

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG:

Klaus Krewitz
(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER

Während der Offenlegung in der Zeit vom 15.6. bis 15.7.1977 wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. OKD Erftkreis - Planungsamt - vom 11.7.1977
2. Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vom 22.6.1977
3. Deutsche Bundesbahn, Direktion Köln vom 27.1.1977
4. Staatl. Forstamt Ville vom 23.6.1977
5. Stadt Brühl - Planungsamt -

Über die Anregungen und Bedenken ist in der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Brühl am 26.9.1977 entschieden worden.

Den Anregungen zu 1, 2, 3 und 5 wurde gefolgt, die Bedenken zu 4 wurden zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 14.12.1977 zugestellt worden.

Diese Begründung ist nach § 9 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 26.9.77 beschlossen worden.

Brühl, 26.9.1977

Der Bürgermeister Ratsmitglied

~~Diese Begründung ist gemäß § 11 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 13.07.1978 genehmigt worden.~~

~~Köln, 13.07.1978~~

~~Der Regierungspräsident
Im Auftrage:~~

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am 14.03.1978 erfolgt.

Brühl, 14.03.1978

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Gesehen!

Köln, den 13. Jan 1978

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

