

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 I

Begründung

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsverhältnisse

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 I überplant die Flächen unmittelbar nördlich der Neuen Bohle, sowie die Grünfläche südlich davon und das Gebiet westlich der Straße Am Römerkanal bis zur angrenzenden Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 33 I.

1.2. Gesetzliche Grundlage

Siehe Plan, Legende und Text (Ortssatzung) zum Bebauungsplan Nr. 33 I, 3. Änderung

2. Plangebiet

2.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 33 I wird begrenzt im Osten von der Straße Am Römerkanal, im Süden von der Straße Neue Bohle, sowie der davon südlich gelegenen Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 33 I, im Westen von der angrenzenden Grünfläche (33 I) und im Norden von der Linie die von der Nordgrenze des Flurstückes 384 (Gemarkung Brühl, Flur 7) senkrecht auf die Straßengrenze Am Römerkanal führt.

2.2 Ausweisung Flächennutzungsplan

-Wohnflächengebiet
-öffentliche- und private Grünfläche

3. Planungserfordernis

Die im ursprünglichen Konzept (Bebauungsplan Nr. 33 I) vorgesehene Ausweisung Reines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche, wird beibehalten. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) wird aufgehoben und in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 33 II verlagert. Im übrigen wurde die Planung überarbeitet. Statt der langgestreckten 4 bis 5-geschossigen Bebauung, entlang der Straße Am Römerkanal, wird im nördlichen Teil eine 3 bis 4-geschossige Terrassenhausbebauung ausgewiesen, im südlichen Bereich eine 2-geschossige Reihenhausbebauung.

4. Bestand und Planung (Planungsgebiet)
- 4.1. Topographie
Das Gelände steigt leicht in Ost-West-Richtung zur Alten Bohle hin an.
- 4.2. Grünfläche
Die südl. der Neuen Bohle gelegene öffentliche Grünfläche wird um die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche erweitert. An der Ostgrenze wird eine Trafostation ausgewiesen.
- 4.3. Wohnbebauung
Entlang der Straße Am Römerkanal wird im nördl. Teil eine 3 bis 4-geschossige Terrassenhausbebauung, im südl. Teil eine 2-geschossige Reihenhausbauung ausgewiesen, ebenso nördl. der Neuen Bohle (reines Wohngebiet).
5. Angaben zur Erschliessung und Versorgung (Infrastruktur)
- 5.1. Verkehrserschließung Straße
- 5.1.1 Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen Am Römerkanal, Neue Bohle, die Anschluß an die überörtliche L 183 haben.
- 5.1.2 Die innere Erschließung, für die im westl. Planbereich ausgewiesene Bebauung, erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg.
- 5.2. Öffentlicher Nahverkehr
Bushaltestellen in ca. 700 m
DB in ca. 2.100 m
KBE in ca. 800 m
- 5.3. Ver- und Entsorgung
In der Neuen Bohle vorhanden, im übrigen werden sie im Zuge der Neuerschließung ergänzend hergestellt.
- 5.4. Dienstleistungen/Daseinsvorsorge
Einrichtungen der Dienstleistungen und Daseinsvorsorge sind im Stadtteil Brühl-Pingsdorf und der Innenstadt (ca. 800 m) für die Nahversorgung bzw. im Stadtzentrum (ca. 1.500 m) für die mittel- und langfristige Versorgung vorhanden.
- 5.5. Kindergarten
- 5.5.1 Ein Kindergarten ist in ca. 800 m Entfernung vorhanden. Ein weiterer soll in ca. 400 m entstehen (Bebauungsplan Nr. 33 II)

- 5.6 Kulturelle und soziale Einrichtungen
 5.6.1 Grundschule in ca. 1.100 m
 5.6.2 Hauptschule in ca. 1.300 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. 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 (BGBI. I S.341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom *13. 12. 1976* aufgestellt worden.

Brühl, den *13. 12. 1976*

Der Bürgermeister Ratsmitglied

gez. Hans

gez. Schmitz

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I S.341) in der Zeit vom *15. 6. 1977* bis *15. 7. 1977* einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, den *18. 7. 1977*

Im Auftrage des Rates der Stadt
Brühl

Der Stadtdirektor

gez. Dr. Klewitz