Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Begründung des Planes nach Abwägung möglicher Alternativen

Bebauungsplan E 160

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Eschmarer Mühle

1. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem von dem Umbau der historischen Wassermühle für eine öffentliche Nutzung (Biologische Station) aus Kostengründen Abstand genommen wurde, beabsichtigt die Stadt, das erworbene Gebäude an einen privaten Investor zu veräußern. Mit der Aufstellung des Planes sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen geschaffen werden, um die künftige Nutzung der historischen Eschmarer Mühle und des angrenzenden Mühlenhof zu regeln und so den Erhalt des denkmalgeschützten, jahrelang leerstehenden Gebäudes dauerhaft zu sichern. Ziel der Planung ist die Festlegung eines Rahmens für die zukünftige Nutzung aller baulichen Anlagen, die solitär im Landschaftsschutzgebiet Siegaue liegen. Die in diesem Planverfahren abgestimmten Festsetzungen sollen sowohl den Vorstellungen des Eigentümers des Mühlenhofes und der interessierten Investoren als auch den Belangen des Denkmalschutzes und des Natur- und Trinkwasserschutzes gerecht werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentliche Anhörung am 09.02.06 stattgefunden. Einwände wurden von Anliegern der Zufahrtsstraßen zur Mühle geltend gemacht, die einen regen Ausflugsverkehr durch gastronomische Nutzungen befürchteten und eine Reduzierung des Geltungsbereiches für die Weide westlich des Mühlenhofes forderten. Der Eigentümer des Mühlenhofs selbst sah seine eigentumsrechtlichen Belange unzureichend berücksichtigt, indem die nicht denkmalwürdigen Lagergebäude auf seinem Grundstück nur Bestandsschutz erhalten sollten. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.02. bis zum 02.04.06 durch schriftliche Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Die Untere Landschaftsbehörde hat die Bedenken der Anlieger der Zufahrtsstraßen geteilt und darüber hinaus insbesondere fehlendes Abwägungsmaterial zur Frage des Artenschutzes geltend gemacht. Aufgrund ergänzender faunistischer Untersuchungen konnte das Abwägungsmaterial in ausreichendem Umfang angereichert werden. Die Untersuchungen waren Grundlage für Arten schützende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung erfolgte vom 28.12.06 bis zum 19.01.07. In dieser Zeit sind keine weiteren Anregungen eingegangen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Die Auswirkungen der Planung betreffen eine stärkere Prägung des Landschaftscharakters durch landschaftsuntypische Nutzungen, z. B. Wohnnutzung und Praxen, die in ihren Auswirkungen jedoch gering und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung und Erhaltung der Denkmalsubstanz unvermeidlich sind. Eine Alternative zum aufgestellten Plan, welche die historische Bausubstanz zu deren Erhaltung einer dauerhaften, standortverträglichen Nutzung zuführt, besteht nicht. Durch fachbehördliche Auflagen kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Boden und Tierwelt ausgeschlossen werden.

Troisdorf, den 18.04.2007

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 18.04.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)