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 K 108, Bl. 2 b, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich der Grundstücke Sperberweg 8 bis 22, rückwärtig angrenzend an die Grundstücke Reichensteinstraße 71 bis 83

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung sind Anträge von Grundstückseigentümern kleiner Grundstücke am Sperberweg auf eine rückwärtige Bebauung, die bisher im Gegensatz zu größeren Grundstücken mit keinem Baurecht bedacht worden sind. Bei Aufstellung des Urplanes war nicht davon ausgegangen worden, dass auch ein erhebliches Interesse an der Realisierung kleinerer Bauvorhaben besteht. Dabei handelt es sich sowohl um Anträge auf Nutzung der zweiten Bautiefe als auch um Anträge, die überbaubare Fläche dort, wo eine zweite Bautiefe nicht mehr möglich ist, rückwärtig zu erweitern. Mit der Änderung des Planes sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für eine nunmehrige Gleichbehandlung zu schaffen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentliche Anhörung am 01.06.05. stattgefunden. Es wurde angeregt, auf die weitere Bebauung zu verzichten, um die rückwärtige Gartenzone nicht zu stören und den Gebietscharakter zu erhalten. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, weil bereits heute die rückwärtige Zone durch Garagenanlagen geprägt wird und rückwärtig Baurechte bestehen, die jetzt auch verwirklicht wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 03.08.05 bis zum 03.09.05 durch schriftliche Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Es gingen Hinweise ein, die berücksichtigt wurden.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung erfolgte vom 08.02.06 bis 10.03.06. In dieser Zeit sind von privater Seite wieder die o. g. Anregungen eingegangen, die aus den genannten Gründen nicht berücksichtigt wurden. Der Abwasserbetrieb hat unter Zugrundelegung der anzuschließenden Fläche von max. 40 % der Grundstücksfläche eine Reduzierung der Grundflächenzahl angeregt. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, weil nicht alle Nebenflächen an den Kanal angeschlossen werden müssen, die festgesetzte Höchstgrenze nicht von allen Bauvorhaben i. d. R. ausgeschöpft wird und für eine größere Baulücke von einer Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auszugehen ist.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 b führt zu einer Erweiterung von Bauflächen für Einzel- oder Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich am Sperberweg. Die Planung stellt eine planerische Baulückenfüllung in der bereits durch die rechtskräftige Planung eröffneten Bebauung in zweiter Bautiefe dar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten - soweit erkennbar - im Wesentlichen nicht auf. Mit den Erschließungsflächen sowie den Nebenflächen auf den Baugrundstücken können durch die geänderten Bebauungsplanfestsetzungen maximal 335 qm Boden zusätzlich zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommen werden. Dabei handelt es sich weitgehend um Flächen, auf denen heute schon eine Bebauung zulässig ist bzw. um Flächen, auf denen Nebenanlagen wie Garagen, Unterstände oder Hofversiegelungen vorhanden sind. Dabei ist nicht von einem erheblichen Eingriff in die Biotopfunktion auszugehen.

Insgesamt sind infolge der Planänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Troisdorf, den 26.04.06

Wolfgang Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 26.04.06

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)