Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan K 130, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf
Bereich „Reichensteiner Hof“ zwischen Amselweg und Reichensteinstraße

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan K 130 in der Ortslage von Kriegsdorf umfasst den Bereich zwischen der Reichensteinstraße, dem Sportplatz, einer Bautiefe westlich des Amselweges und der Straße „Zum Antoniuskreuz“. Er ist seit 1985 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 130 und bezieht sich auf einen Teilbereich um den Reichensteiner Hof, (Flurstück 248, Gemarkung Bergheim–Müllekoven, Flur 31) zwischen Amselstraße und Reichensteinstraße.

Ziel der Änderung ist es, die Festsetzung des öffentlichen Fußweges zwischen Amselstraße und Reichensteinstraße aufzuheben. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit für die Anlage dieses Fußweges, da es bereits ausreichende entsprechende Verbindungen zwischen Reichensteinstraße und Amselweg gibt. Das bestehende Gebäude im Innenbereich ist durch einen vorhandenen privaten Weg erschlossen. Im Falle der Veräußerung von Grundstücksanteilen ist die Sicherstellung der Erschließung privatrechtlich zu regeln.

2. Bisheriges Verfahren

Die Aufstellung der Änderung wurde am 01.09.1998 mit der Zielsetzung gefasst, nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Reichensteiner Hofes die im rückwärtigen Bereich für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Reichensteiner Hof sollte zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzt werden und der Fußweg sollte aufgrund aktueller Bebauungsvorschläge verschoben werden.

Die Planung wurde am 28.10.1998 in einer Bürgeranhörung vorgestellt. Gegen die Änderung der rückwärtigen Bebaubarkeit und gegen die Verschiebung des Fußweges wurden keine Bedenken erhoben, jedoch gegen die Umnutzung des Reichensteiner Hofes, da befürchtet wurde, dass durch die mögliche Wohnbebauung mit einer Tiefgarage eine unzumutbare Belastung der Reichensteinstraße und des Amselweges eintreten würde. Der Entwurf wurde dahin gehend geändert, dass die überbaubaren Flächen auf die für Wohngebäude notwendigen Maße reduziert wurden und die Einfahrt und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage getrennt angeordnet wurden.

Der geänderte Entwurf wurde am 10.03.1999 zur Offenlage beschlossen und in dem Zeitraum vom 12.04.1999 bis zum 12.05.1999 offengelegt. Gleichzeitig mit

der Offenlage wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nachdem der Grundstückseigentümer den Änderungsantrag zurückzog wurde am 27.10.1999 der Beschluss gefasst, das Verfahren ruhen zu lassen.

Mit Beschluss vom 19.11.2002 wird das Verfahren wieder aufgenommen, mit der Zielsetzung lediglich die Festsetzung des öffentlichen Fußweges aufzuheben. Da sich die Planungsinhalte gegenüber des beteiligten Entwurfes wesentlich geändert haben, wird der Plan gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Fußweg entfällt ersatzlos. Im Bereich der Hofanlage werden die Baugrenzen angepaßt und die an die Wegefläche angrenzenden Baufelder über diese fortgeführt. Die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sich entsprechend.

Die Baugrenzen des rechtskräftigen Planes berücksichtigen derzeit zur Reichensteinstraße hin die ursprünglich als erhaltenswert festgesetzte Hofanlagen. Nachdem sich eine Erhaltung dieses Hofes als unmöglich erweist, sollen nunmehr die Straßenbegrenzungslinien soweit zurückgenommen werden, daß die Straßenverkehrsfläche um einen notwendigen Bürgersteig in diesem Bereich verbreitert werden kann. Auch die Baugrenze wird auf die vorhandenen Baufluchten zurückgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben in der bisherigen Form erhalten: die der Reichensteinstraße zugewandten Flächen, die als Dorfgebiet festgesetzt sind, können bis zu einer Tiefe von ca. 26 m und die als Mischgebiet festgesetzten Flächen bis zu einer Tiefe von 21 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in abweichender Bauweise zweigeschossig bebaut werden.

Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ: 0,8. Als Dachform ist das Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 40° und 50° festgesetzt. Auf der durch eine Nutzungsgrenze gekennzeichneten, südlich anschließenden Baufläche sind nur landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit einer maximalen Höhe bis zu 8,00 m zulässig.

Ebenso bleiben die Festsetzungen zu den Bauflächen parallel zum Amselweg unverändert: Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8, Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 40° und 50°.

4. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung wurde nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach UVPG (Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt.

Über die Planungs- und Verwaltungskosten hinaus entstehen der Stadt Troisdorf hierbei keine weiteren Kosten mit Ausnahme der für die Verbreiterung des Bürgersteigs entlang der Reichensteinstraße notwendigen Flächen, die durch die Stadt Troisdorf erworben werden sollen.

Troisdorf, den 08.10.2003

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 08.10.2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)