Stadt Troisdorf

B e g r ü n d n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 1

Ortslage Troisdorf-Müllekoven,

Bereich „Zum Hühnerberg“/Dorfstraße“

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan M 63, Blatt 1 in der Ortslage von Müllekoven umfaßt den relativ großflächigen Bereich zwischen Ortseingang Müllekoven und der Dorfstraße. Er ist seit 1990 rechtsverbindlich.
Die 2. Änderung bezieht sich auf den Kreuzungsbereich Dorfstraße/“Zum Hühnerberg“.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation, Ziel und Zweck der Änderung

Unmittelbar an das Blatt 1 grenzt südlich der Dorfstraße das Blatt 2 an. Die beiden Bebauungspläne setzen im Bereich der Kreuzung Dorfstraße/“Zum Hühnerberg“ eine platzartige öffentliche Verkehrsfläche mit südlich angrenzender öffentlicher Grünfläche fest, die allerdings nicht dem Ausbau entspricht.
An der nördlichen Platzseite, vor dem Gebäude „Zum Hühnerberg 2“, befindet sich eine Gartenfläche. Diese Fläche wurde vor Jahrzehnten von dem damaligen Grundstückseigentümer „Zum Hühnerberg 2“an die Stadt verkauft, jedoch seither von ihm weiter genutzt und gepachtet.
Zur Zeit liegen zwei Anträge auf Erwerb der Fläche und Änderung des Bebauungsplanes von dem Nachfolgebesitzer und dem angrenzenden Nachbarn vor.

Seitens der Planung bestehen keine Bedenken gegen die Rückübertragung/Veräußerung der Fläche, da sie für eine ansprechende Gestaltung des Bereichs in Verbindung mit der festgesetzten Grünfläche nicht erforderlich ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, daß die angesprochene angrenzende Grünfläche in ein Gestaltungskonzept einbezogen werden kann und ca. 50 m südlich im Einmündungsbereich Dorfstraße/Gronaustraße/Katharinenstraße eine ca. 20 x 35 m öffentliche städtische Fläche zur Verfügung steht, die neu gestaltet und ausgebaut wurde.

3. Umwelt- und Naturschutz

Ziel der Änderung ist nicht die Versiegelung von Flächen, sondern die Beibehaltung von Gartenflächen, so daß die Änderung im Sinne einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung positiv zu bewerten wäre.

4. Geänderte Festsetzungen

Aufgrund der oben erläuterten Zielsetzung wurde die Straßenbegrenzungslinie verschoben. Die Straße „Zum Hühnerberg“ führt jetzt geradlinig auf die Dorfstraße. Die im Straßenbereich verlegten Versorgungsleitungen werden von der Änderung nicht tangiert. Sie verbleiben – bis auf die Hauszuleitungen – im öffentlichen Bereich.
Die Restfläche wurde von öffentlicher Verkehrsfläche dem angrenzenden Dorfgebiet zugeordnet. Baugrenzen, überbaubare Flächen, Ausweisungen und Festsetzungen bleiben unverändert.
Ebenso wurden die Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes M 63, Blatt1 komplett übernommen. Sie wurden nicht neu entwickelt, da es sich bei der Änderung um die formale Rückübertragung einer festgesetzten Verkehrsfläche der schon Jahrzehnte bestehenden Gartenfläche handelt. Die Fläche ist ca. 100 qm groß und nicht überbaubar. Bei einer Änderung der Textlichen Festsetzungen bestände eine Sonderfestsetzung für diese untergeordnete Teilfläche gegenüber dem ca. 15 ha großen Bebauungsplan, der sich zwischen Raiffeisen-, Dorfstraße und Mühlengraben erstreckt., sowie dem Gesamt-Bebauungsplan M 63, Blätter 2 und 3.
Garagen und Stellplätze sind daher ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, d.h. nur im Einzelfall 1-2 Garagen/Stellplätze und nur mit entsprechender Begrünung und in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf.

5. Kosten

Die Abwicklung von eventuellen Kaufverträgen gehen zu Lasten der Erwerber. Mit der Realisierung der Änderung entstehen neben dem Planungs- und Verwaltungsaufwand keine Kosten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

An Verwirklichungsmaßnahmen sind die Abwicklung der Kaufverträge erforderlich.

Troisdorf, 16.02.2000

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 16.02.2000

Uedelhoven
(Bürgermeister)