STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Aufstellung Bebauungsplan M 63, Blatt 2, 3. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Müllekoven,
Bereich St.-Adelheid-Straße, Pützchensweg

- Bauliche Ergänzung im Bestand -

Stand: Satzungsbeschluss – 04.03.2008

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 u.§ 13 BauGB

Bebauungsplan M 63, Blatt 2, 3. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Müllekoven, Bereich St.-Adelheid-Straße, Pützchensweg

1. Plangebiet

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 2 liegt im Stadtteil Troisdorf-Müllekoven und umfasst die Grundstücke Pützchensweg 10a und 10b sowie das Flurstück 456, Flur 15, Gemarkung Bergheim-Müllekoven. Die Grundstücke Pützchensweg 10a und 10b sind jeweils mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Die Häuser sind gemäß dem Bebauungsplan M 63, Blatt 2 dort mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet worden. Das Flurstück 456, Flur 15, Gemarkung Bergheim-Müllekoven ist gemäß Bebauungsplan nicht für eine Bebauung vorgesehen und wird als Garten genutzt. Das dazu nord-östlich angrenzende Flurstück 368, Flur 15, Gemarkung Bergheim-Müllekoven ist als Baulücke an der St. Adelheid-Straße ebenfalls unbebaut. Der den Änderungsbereich umgebende „Blockrand“ an der Eschmarer Str. und St. Adelheid-Str. weist fast durchgängig eine nach Bebauungsplan zulässige zweigeschossige Bebauung auf.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 2 eine Ausweisung als Wohnbaufläche dar.

2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Planänderung gilt zur Zeit der Bebauungsplan M 63, Blatt 2, der hier seit dem 09.01.1990 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist der Blockinnenerschließung zuzuordnen. Die Geschossigkeit ist hier auf ein Geschoss mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss begrenzt, um durch eine von „außen nach

innen“ abgestufte Höhenentwicklung die Blickbeziehungen im Blockinnenbereich nicht allzu sehr durch hohe Baukörper zu verstellen.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist ein Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Flächen, um das Flurstück 456, Flur 15, Gemarkung Bergheim-Müllekoven baulich zu nutzen. Bei der Aufstellung des B-Planes war der Plangeber davon ausgegangen, dass die zur St. Adelheid-Straße parallel liegenden Flurstücke 368 und 456 in der Weise privat neu geordnet werden, dass eine senkrechte Teilung beider Grundstücke zur Straße erfolgt und je die Hälfte des Grundstücks diagonal getauscht werden, um zwei von der St. Adelheid-Straße erschlossene, normal tiefe Grundstücke zu erhalten. Der Hinterlieger als Antragssteller hat sich um eine derartige Neuordnung seit mehreren Jahren ohne Erfolg bemüht. Vor diesem Hintergrund ist es planerisch nicht sinnvoll, im Blockinnenbereich innerhalb der im übrigen Plangebiet ausgewiesenen Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von ca. 290 bis 430 qm ein rund 800 qm großes Grundstück für eine Doppelhaushälfte zu schaffen. Ziel der Planung ist daher unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 368 nicht bis an die südwestliche Grundstücksgrenze ausgeschöpft werden kann, die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 456 zur Errichtung eines Einzelhauses zu erweitern.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt werden, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gewählt wurde.

3.2 Planänderung

Zur Verwirklichung des Planungszieles setzt die Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 456 in Fortsetzung der bisherigen Bautiefe von 14 m ein Baufenster fest. Zur Berücksichtigung notwendiger Abstandflächen des vorhandenen Gebäudes Pützchensweg 10a ist das Baufenster um 3 m nach Südosten vorgezogen worden. Zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 368 verbleibt ei Abstand von mehr als 7,50 m. Zusammen mit der auf dem Grundstück selbst einzuhaltenden Abstandfläche von 3,0 m ergibt sich somit ein angemessener Sozialabstand von über 10 m. Aufgrund der reduzierten Traufhöhe im Blockinnenbereich von 4,20 m ist die ergänzende Bebauung auch optisch als verträglich anzusehen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Zufahrtsbereich eine Fläche für eine Einzelgarage als Grenzgarage ausgewiesen.

Zur Sicherung der Erschließung ist die im Plan festgesetzte Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, über das Flurstück 447 bis zum Flurstück 456 verlängert worden.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes M 63, Blatt 2 bleiben unberührt und haben weiterhin Bestand.

4 Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

Die Flurstücke 447 und 456 befinden sich in der Hand eines Eigentümers, sodass die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte privatrechtlich gesichert werden können. Da die Planänderung die vorhandenen Eigentumsverhältnisse jetzt aufgreift, sind besondere Maßnahmen der Planverwirklichung nicht erforderlich. Außer den Planungskosten entstehen der Stadt keine Kosten. Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließung sowie die Unterhaltung sind von den Privateigentümern zu tragen.

Troisdorf, den 06.03.2008

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 06.03.2008

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)