Stadt Troisdorf

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 61, Blatt 2 a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar

Bereich zwischen „Am Wehrwasser“, „Auf dem Grend“ und Mühlengraben

## 1. Abgrenzung und bisherige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 3,5 ha großes Gebiet am südlichen Ortsrand von Sieglar. Das Gebiet liegt südlich der Straßen „Am Wehrwasser“ und „Auf dem Grend“ und erstreckt sich bis zum südlichen Ufer des Mühlengrabens. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 61, Blatt 2 a.

Der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan, der am 18.07.1995 in Kraft trat, setzt anknüpfend an die bestehende Einfamilienhausbebauung eine aufgelockerte 1 - 2 geschossige Wohnbebauung fest. Das im Verhältnis zur vorgesehenen Bebauung recht aufwendige innere Erschließungssystem, ein Rasternetz, ist aus dem alten Bebauungsplan S 62, Blatt 1 übernommen worden. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut, während die Flächen im Südwesten noch unbebaut geblieben sind.

## 2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, dass sehr aufwendige innere Erschließungssystem, das nur dem Anliegerverkehr, d.h. der Erschließung der Grundstücke dient, auf das erforderliche Maß reduzieren. Die entfallenden Straßenverkehrsflächen, die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden, sollen in Privatbesitz verbleiben oder, soweit es sich um städtische Flächen handelt, den angrenzenden Grundstückseigentümern zum Kauf angeboten werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Erschließungsaufwand und damit die Kosten für die Anlieger gesenkt.

## 3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die Belange des Umweltschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes positiv aus, da der Grad der Versiegelung verringert wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 ist nicht erforderlich, weil durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Schwellenwerte und

Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu.

## 4. Festsetzungen der Planänderung

Entsprechend dem Planungsziel wird die innere Erschließung des Plangebietes dahingehend reduziert, dass die Planstraße C und die Straße „Am Mühlentor“ als Stichstraßen ausgebildet werden. Damit entfallen die zwei für die Erschließung der Wohnbaugrundstücke nicht erforderlichen Straßenabschnitte zwischen Planstraße B und Planstraße C sowie zwischen Planstraße C und Straße „Am Mühlentor“. Diese Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Am Ende der Planstraße C ist ein platzsparender Wendehammer für Pkw und kleinere Lkw vorgesehen. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche im Bereich der Straße „Am Mühlentor“ orientiert sich an der vorhandenen Verkehrsfläche, deren Endausbau bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt ist. Die Planstraße C ist wie die Straße „Zum Mühlentor“ aufgrund der geringen Wendeflächen für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, so dass die Mülltonnen wie bereits heute im Bereich der Straße „Am Mühlentor“ zur Straße „Auf dem Grend“ gebracht werden müssen. Dies ist aufgrund der Lage im Bestand, der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und der Länge der Stichstraße von ca. 60 m zu vertreten.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S 61, Blatt 2 a werden durch die 1. Änderung des Planes nicht berührt und gelten weiter fort.

## 5. Verwirklichungsmaßnahmen

Für den Ausbau der Planstraße C ist im Bereich des Wendehammers im geringfügigem Maß der Erwerb von Straßenverkehrsfläche erforderlich. Die betreffenden Flächen sind aber bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan S 61, Blatt 2 a als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen jedoch noch nicht von der Stadt erworben worden.

Eine deutlich größere Fläche zwischen Planstraße C und Straße „Am Mühlentor“, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits erworben worden ist, wird für den Ausbau der Straße nicht mehr benötigt und soll daher an den ehemaligen Eigentümer zurück veräußert werden.

## 6. Kosten und Finanzierung

Neben dem Planungs- und Verwaltungsaufwand entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten. Durch die Veräußerung der für den Straßenausbau nicht benötigten Fläche werden Einnahmen erzielt und aufgrund des verringerten Erschließungsaufwandes Kosten eingespart.

Troisdorf, 08.11.2001 In Vertretung

Wolfgang Pietrek (Erster u. techn. Beigeordneter)

Manfred Uedelhoven (Bürgermeister)