S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 11, 1. (vereinfachte) Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Eckgrundstück Westfalenstraße/Pfälzer Weg 43

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11 umfaßt das Grundstück Pfälzer Weg 43 sowie eine angrenzende, 106,5 qm große Teilfläche, die im Bebauungsplan S 91, Blatt 11 als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die Teilfläche ist noch nicht abschließend angelegt und wird zur Zeit von den direkten Anliegern zur Lagerung von Holz und zur Haltung von Kleintieren genutzt. Sie ist von den Anliegern in Fortsetzung ihres Naturgartens bisher provisorisch bepflanzt worden. Mit dem Ausbau des letzten Teilstücks der Westfalen und des Pfälzer Weges wird auch dieser Bereich in kürze endgültig hergestellt.

2. Anlaß und Ziel der Planänderung

Anlaß der Planung ist ein Antrag der Eheleute Dr. Jensch, Eigentümer des Hauses Pfälzer Weges 43, auf Änderung des Bebauungsplanes, um die o.g. Fläche als Anlieger auf Dauer für sich privat nutzen zu können. Die Eheleute Jensch begründen ihren Antrag damit, daß die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche im bestehenden Bebauungsplan S 91, Blatt 1 städtebaulich unbegründet sei, da die Grünfläche einseitig zu ihrem Grundstück ohne zwingenden Grund ausgreift. Die dort gelegene Pumpstation würde nur einen kleinen Teil der Fläche beanspruchen.

Eine Überprüfung der Verhältnisse ergab, daß die Einschätzung der Eheleute Dr. Jensch im wesentlichen richtig ist. Da sich die Eheleute Dr. Jensch auch verbindlich zur Übernahme der Fläche zu den vereinbarten Konditionen verpflichtet haben, soll dem Antrag auf Änderung entsprochen werden.

Die Planänderung beschränkt sich allein auf die Umwidmung des betreffenden öffentlichen Grünstreifens. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sollen unverändert fortgelten.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Die Nutzung des bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksstreifens als nicht überbaubare Grundstücksfläche ähnlich der bereits zur Zeit dort verwirklichten Nutzung stellt keinen Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Stellplatzflächen wurden im wesentlichen nur anders angeordnet, so daß auch hier keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wurden unverändert aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wurde auf Kosten der angrenzenden Grünfläche um 106,5 qm erweitert. Die Abgrenzung nimmt die Flucht der Westfalenstraße auf. Ein Versprung in der Abgrenzung berücksichtigt die unterirdische Pumpstation der Stadtentwässerung an dieser Stelle. Aus betrieblichen Gründen ist eine Einbeziehung der Pumpstation in die private Fläche nicht möglich, so daß die Station in der öffentlichen Grünfläche verbleiben muß.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind derart umgestaltet, daß am Pfälzer Weg ein Doppelstellplatz bzw. ein Doppelcarport von 9,98 m Länge zulässig ist. Bisher war ein 3 m breiter und 16,50 m tiefer Streifen für Stellplätze und Carports ausgewiesen, der jedoch aufgrund des abfallenden Geländes in der Form nicht genutzt werden konnte. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs direkt an der Straße und die Freihaltung des hinteren Grundstückteils von diesen Anlagen stellt ein allgemein schlüssiges Konzept dar, dem hier gefolgt wird. Auf der übrigen, nicht gesondert für Stellplätze und Carports ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche bleiben diese Anlagen entsprechend den bisherigen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Zufahrt zu den festgesetzten Stellplätzen muß vom Pfälzer Weg erfolgen, damit die Stellplatzanlage zur Westfalenstraße, einem Hauptzugang zum Seeufer, begrünt werden kann. Die Planänderung sieht hier zu diesem Zweck einen 1,0 m breiten Streifen vor, der nicht für Stellplätze oder Carports in Anspruch genommen werden darf. Ergänzend setzt die Planänderung ein Zufahrtsverbot von der Westfalenstraße fest.

4.3 Sonstige textliche Festsetzungen

Soweit für den Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung maßgebend, wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11 unverändert in die Planänderung übernommen.

5. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten. Mit der Übernahme der umgewidmeten Grünfläche in die private Nutzung fließen dem städtischen Haushalt zusätzliche Einnahmen zu.

Troisdorf,

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)