Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 2, 1. Änderung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Der Bebauungsplan Sp 22, Blatt 2, 1. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Brüsseler Straße und der Kasseler Furt. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Die erste Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 22, Blatt 2, die auch noch geringfügig in den Bereich des Blattes 1 übergreift, wurde eingeleitet, um einem auf dem angrenzenden Kölner Stadtgebiet gelegenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit zu einer dringend erforderlichen Betriebserweiterung zu geben. Die Erweiterungsfläche selber wird von einem anderen Gewerbebetrieb an dieses Unternehmen veräußert. Entlang der Kölner und der Troisdorfer Stadtgrenze verläuft jedoch die „Kasseler Furt“, die im Rechtsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Diese Verkehrsfläche soll, bis auf ein kleines Teilstück, nur als Rad- und Fußwegverbindung dienen.
Damit die Zusammenlegung der Betriebsflächen erfolgen kann, wird die Verkehrsfläche der Kasseler Furt in südliche Richtung verschoben. Sie verläuft dann entlangen der neuen, südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebes. Das erste Teilstück der Kasseler Furt soll, ausgehend von der Brüsseler Straße, als 6 m breite Verkehrsfläche ausgewiesen werden, um zusätzlich zwei Parzellen, die sich im Bereich des Bebauungsplanes Sp 22, Blatt 1 befinden, zu erschließen. Von hier aus wird die Kasseler Furt in der bisherigen Breite von 5 m wieder auf die alte Trasse geführt. Im Bereich der Brüsseler Straße wird die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig aufgeweitet, um in Höhe der bestehenden Bushaltestelle einen Fahrgastunterstand aufstellen zu können.

In die gesamten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 22, Blatt 2 soll nicht eingegriffen werden. Sie bleiben daher in vollem Umfang für den Änderungsbereich bestehen. Dies wird dokumentiert durch die an die Änderung angehängte Legende und die Einfügung der Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hieran wird lediglich die Legende für das Änderungsverfahren angehängt.

Über diese Maßnahme soll sichergestellt werden, daß sich der mögliche neue Baukörper harmonisch und übergangslos in das bestehende Gewerbegebiet einfügt.

Innerhalb des Planbereiches sind der Stadt Troisdorf keine Altlasten bekannt. Die im westlichen Bereich angrenzende Altlast ist bereits untersucht und innerhalb des Planverfahrens Sp 22, Blatt 3 abgehandelt.
Um der Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG Rechnung zu tragen, soll auf der Dreiecksfläche im östlichen Planbereich eine Versickerungsmulde angelegt werden,

in die die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer eingeleitet werden. Aufgrund bereits bestehender Versickerungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes Sp 22 kann generell von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden. Vor Einrichtung der Versickerungsanlage wird von dem Bauherrn jedoch noch ein separates Gutachten erstellt. Die Untere Wasserbehörde wird entsprechend beteiligt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird für den Änderungsbereich nicht erforderlich, da die Flächen bereits über die Rechtspläne als Industriegebiet festgesetzt sind.

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf durch diese Planänderung keine weiteren Kosten.

Troisdorf, 30.01.2001

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 30.01.2001

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)