Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB

Bebauungsplan Sp 25, 9. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Bitburger Straße

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Spich zwischen der Kriegsdorfer Straße, der Nürburgstraße und Im Feldbusch und wird zentral durch die Bitburger Straße erschlossen.
Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist im Bebauungsplan durch eine breite gestrichelte Linie dargestellt.
Der Bebauungsplan SP 25 ist seit dem 01.09.1989 rechtskräftig. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Bitburger Straße entspricht nicht dem tatsächlich realisierten Straßenverlauf. Infolgedessen weicht auch die öffentliche Grünfläche in ihrer heutigen Form von der Planzeichnung ab. Eine Widmung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nur möglich, wenn der Ausbau gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt. Über die 9. Änderung soll daher exakt die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, die vor Ort auch als solche ausgebaut ist. Die gegenüber den Planaussagen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht benötigten Straßenflächen werden, dem aktuellen Bestand entsprechend, als private Grundstücksflächen oder öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Um auch die übrigen tatsächlichen Verhältnisse mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen, erfolgt auch eine Überplanung der an die Bitburger Straße angrenzenden Baugrundstücke, da diese im Rahmen von Befreiungen zum Teil von den ursprünglichen Festsetzungen abweichen.
Dies geschieht sowohl über die Anpassung der Baugrenzen an den aktuellen bestand als auch über den Ersatz der nicht hinreichend bestimmten Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit (I + I VG i. DG ersetzt durch II) und der Gebäudehöhen (maximale Gebäudehöhen nach zulässiger Geschossigkeit ersetzt durch am Bestand orientierten Trauf- und Firsthöhen).

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen und demnach eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet ist, kann das Verfahren als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Troisdorf, 29.09.2006

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 09.10.2006

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)