Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3, 1. Änderung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Hauptstraße (B 8), der Rodderstraße und der Straße "Auf der Heide". Die genaue Abgrenzung ist auf dem Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Der Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3 wurde am 07.11.2000 rechtskräftig. Er weist entlang der Hauptstraße (B 8) Mischgebiet aus, daß sich hinter einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung im Straßenbereich über eine eingeschossige Zone in den Innenbereich ausdehnt. Hier war beabsichtigt, die bestehenden, stillgelegten Druckereibetriebe wieder in Betrieb zu nehmen und über neue Hallen zusätzlich zu erweitern.

Inzwischen hat sich die Situation dahingehend verändert, daß eine Wiederbelebung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung zumindest in Teilbereichen nicht mehr in Betracht kommt. Der neue Eigentümer von Teilbereichen der innenliegenden Grundstücke hat daher den Antrag gestellt, die gewerbliche Nutzung aufzuheben und das Gelände teilweise als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Darüber soll die Errichtung von zwei Doppelhäusern (vier Wohneinheiten) im Blockinnenbereich ermöglicht werden. Die Stadt Troisdorf stimmt dieser Änderung vor allem auch unter dem Aspekt zu, daß die Wohnnutzung im Blockinnenbereich allgemein als verträglicher angesehen werden muß.
In der 1. Änderung zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3 wird daher für Teilinnenbereiche, die bisher als Mischgebiet festgesetzt waren, Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Rodderstraße wird ebenfalls ein Teilbereich, der z.Z. als Mischgebiet festgesetzt und zwei- dreigeschossig bebaubar ist, in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Nutzungsgrenzen und die Baugrenzen werden, wo nötig, geändert und angepaßt. Für den Bereich der neu zu errichtenden Wohnbebauung werden die Festsetzungen der bereits ausgewiesenen überbaubaren Flächen des Blockinnenbereiches weitgehend übernommen. Das bedeutet, daß hier im Allgemeinen Wohngebiet zweigeschossige Häuser mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Satteldach zwischen 40 ^{0} und 50 ^{0} Dachneigung zulässig seien sollen. Lediglich die maximale Gebäudehöhe wird von 11,00 m auf 10,00 m reduziert. Die Fristrichtung der Baukörper wird so festgelegt, daß der Giebel zum Erschließungsweg hin ausgerichtet ist. Weiterhin werden alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 übernommen und gelten damit unverändert für die 1. Änderung. Die Festsetzungen der isolierten Gestaltungssatzung behalten ebenfalls ihren Bestand.

Die Erschließung der vier Neubauten erfolgt über einen 3,5 m breiten Privatweg mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzellen und Ver- und Entsorgungsträger.

Da sich für den Naturhaushalt durch die Änderung deutliche Verbesserungen aufgrund der reduzierten überbaubaren Flächen ergeben, kann auf eine Ausgleichsberechnung verzichtet werden.

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.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, 21.03.2002

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter

Troisdorf, 21.03.2002

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)