STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 150, Blatt 2, 1. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Redcarstraße

- Rücknahme öffentlicher Verkehrsflächen zugunsten gewerblicher Bauflächen -

Stand: Satzungsbeschluss 29.09.2009

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 u. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Bebauungsplan SP 150, Blatt 2, 1. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Redcarstraße
(Rücknahme öffentlicher Verkehrsfläche zugunsten gewerblicher Baufläche)

1 Plangebiet

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes SP 150, Blatt 2 liegt südlich der Niederkasseler Straße und westlich der Langbaurghstraße innerhalb des überwiegend bebauten Gewerbegebietes. Von der Planänderung betroffen ist der nach Norden führende Appendix der Redcar-Straße. Von der Stichstraße aus werden zwei Flurstücke erschlossen, die ein Betriebsgrundstück darstellen.

Zwischen diesen Flurstücken verläuft die Kathodenschutzanlage der Ruhrgas AG (LA 129/661 -Kabel, Anodenfelder, Tiefenanoden) in einer parzellierten Leitungstrasse. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum der jeweils anliegenden Grundstückseigentümer. Die Kathodenschutzanlage dient dem Schutz und der Abschirmung der in der weiteren Umgebung verlaufenden Erdgasleitungen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Bereich des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dar.

2.3 Bebauungsplan

Im Bebauungsplan SP 150, Blatt 2, rechtskräftig seit dem 07.04.1998, ist der Erschließungsstich auf einer Länge von ca. 25 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird beidseitig von einem 5 m breiten im GE liegenden privaten Pflanzstreifen flankiert.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Zusammenführung der am Ende der Stichstraße gelegenen Flurstücke zu einem durchgängig nutzbaren Betriebsgrundstück. Die Zusammenführung der Flurstücke zu einem Betriebsgrundstück mit einer Größe von ca. 3000 m² entspricht dem Bedarf des dort ansässigen Betriebes.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der betrieblichen Erweiterung und der Zusammenführung der Flurstücke wird die Stichstraße nicht mehr in voller Länge als Erschließungsstraße der einzelnen Flurstücke benötigt. Die Fläche soll daher zur Arrondierung des Betriebsgrundstückes umgewidmet werden. Zu diesem Zweck ist die im Bebauungsplan SP 150, Blatt 2 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf einer Länge von ca. 7 m in gewerbliche Baufläche zu ändern.

Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Reduzierung der Verkehrsfläche im Bereich der Stichstraße nicht betroffen, so dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem Bebauungsplan SP 150, Blatt 2 für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung übernommen.

4.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird unverändert aus dem Bebauungsplan SP 150, Blatt 2 für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung übernommen. Die überbaubaren Flächen werden zusammengefasst und nach Süden erweitert, so dass durch die Planänderung die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 320 m² erweitert wird.

4.3 Bindungen für die Bepflanzung

Der festgesetzte Pflanzstreifen wird durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 155 m² reduziert. Die Größe ist vergleichbar mit dem Flächenbedarf für die Grundstückszufahrten, die für die Summe der Erschließung einzelner Grundstücke in diesem Bereich u. U. erforderlich wären, so dass ökologische Belange nicht betroffen sind.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die Kathodenschutzanlage LA 129/661 -Kabel, Anodenfelder, Tiefenanoden - der Ruhrgas AG dient dem Schutz und der Abschirmung der in der weiteren Umgebung verlaufenden Erdgasleitungen. Sie ist mit ihren Schutz-/ Abstandsflächen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Auf das Merkblatt wurde hingewiesen und im Hinweis Nr. 2 die wesentlichen Beschränkungen zitiert.

4.5 Gestaltungsvorschriften

Für die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes SP 150, Blätter 1 a und 1 b, 2 wurde eine isolierte Gestaltungssatzung beschlossen, die seit 05.01.1996 in Kraft ist. Sie ist

für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes SP 150, Blatt 2 ebenfalls in unveränderter Form gültig.
In der Gestaltungssatzung werden Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen zur Proportionierung, Gliederung der Baukörper sowie Dachformen und Einfriedungen sollen dazu beitragen, ein ansprechendes Gewerbegebiet mit städtebaulichen Qualitäten entstehen zu lassen.

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich.

6 Kosten und Finanzierung

Außer den Verfahrenskosten sind mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Stadt Troisdorf keine Kosten verbunden.

Troisdorf, 29.09.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, 29.09.2009

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister