B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan T 49, 2. Änderung
(vereinfacht)

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 49, 2. Änderung liegt im Bereich der Louis Mannstaedtstraße - Steinackerstraße im Ortsteil Troisdorf. Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen zur Verwirklichung von zwei konkreten Bauvorhaben zu schaffen. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Die 2. Änderung führt nicht zu einem über die derzeitige planungsrechtliche Situation hinausgehenden Eingriff. Der Gesamtbereich ist bis auf die beiden Grundstücke bebaut. Auswirkungen auf die natürliche Faktoren wie Boden, Klima Luft oder Wasser sind nicht zu befürchten. Natur- oder Landschaftsschutz ist nicht betroffen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

Im derzeitigen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach, im rückwärtigen Bereich eingeschossig. Entlang der Steinackerstraße wurde die dreigeschossige Bauweise realisiert. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen im alten Bebauungsplan berücksichtigt nicht den Grundstückszuschnitt und die bestehende Bebauung. Die Änderung grenzt an den Denkmalbereich Kasinostraße an.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll in den folgenden drei Punkten geändert werden:

- Änderung der überbaubaren Flächen in Anpassung an die vorhandenen Bebauung zur angemessenen Bebauung des Eckgrundstückes. Hierfür wurde ein Teilungsvorschlag entwickelt.
- Reduzierung der Geschoßzahl auf II *mit* Satteldach, Traufhöhe 61m über NN, Firsthöhe 68 m ü. NN, Dachneigung 35º bis 45º.

- Ausweisung einer Fläche für Stellplätze an der Louis Mannstaedt Straße

Gegen die beiden Vorhaben liegen Widersprüche der angrenzenden Grundstückseigentümer vor, die wegen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens z.Z. ruhen. Insbesondere wird der Planung entgegen gehalten, daß die Art und das Maß der Bebauung nicht die Umgebung berücksichtigen würde.

Aufgrund der umgebenden, gemischten Bebauung, die sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser umfaßt, kann jedoch nicht von einem typischen Einfamilienhausgebiet gesprochen werden. Die Gebäude im Kasinoviertel sind z.T. Mehrfamilienhäuser, an der Steinackerstraße grenzt unmittelbar ein massives Mehrfamilienhaus an. Demgegenüber ist die geplante Bebauung reduziert.

Die Lage der geplanten Gebäudes nimmt die hintere Bauflucht des unmittelbar angrenzenden Wohnhauses Louis Mannstaedtstraße 74 sowie den Grenzverlauf auf. Hierdurch können im vorderen Bereich Stellplätze untergebracht werden. Die Alternative, die Stellplätze hinter dem Gebäude unterzubringen, wie sie bei der Bebauung Steinackerstraße realisiert und gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist, wurde nicht gewählt, um die Störungen durch den KFZ - Verkehr im rückwärtigen Bereich zu vermeiden.

6. Kosten und Finanzierung, Bodenordnung

Kosten durch die Planänderung entstehen der Stadt Troisdorf nicht. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Troisdorf, den 25.02.1999

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den

Walter Bieber
(Bürgermeister)