

Vorlage, DS-Nr. 2021/0076

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	03.02.2021			

Betreff: Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Müllekoven, Bereich Lambertusstraße zwischen Dechant-Hoven-Str. und Krähenweg - Wohnbebauung ehem. Grundstück Feuerwehr (im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Müllekoven den Bebauungsplan M 63, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung M 63, Blatt 1, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Müllekoven, Bereich Lambertusstraße zwischen Dechant-Hoven-Straße und Krähenweg. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

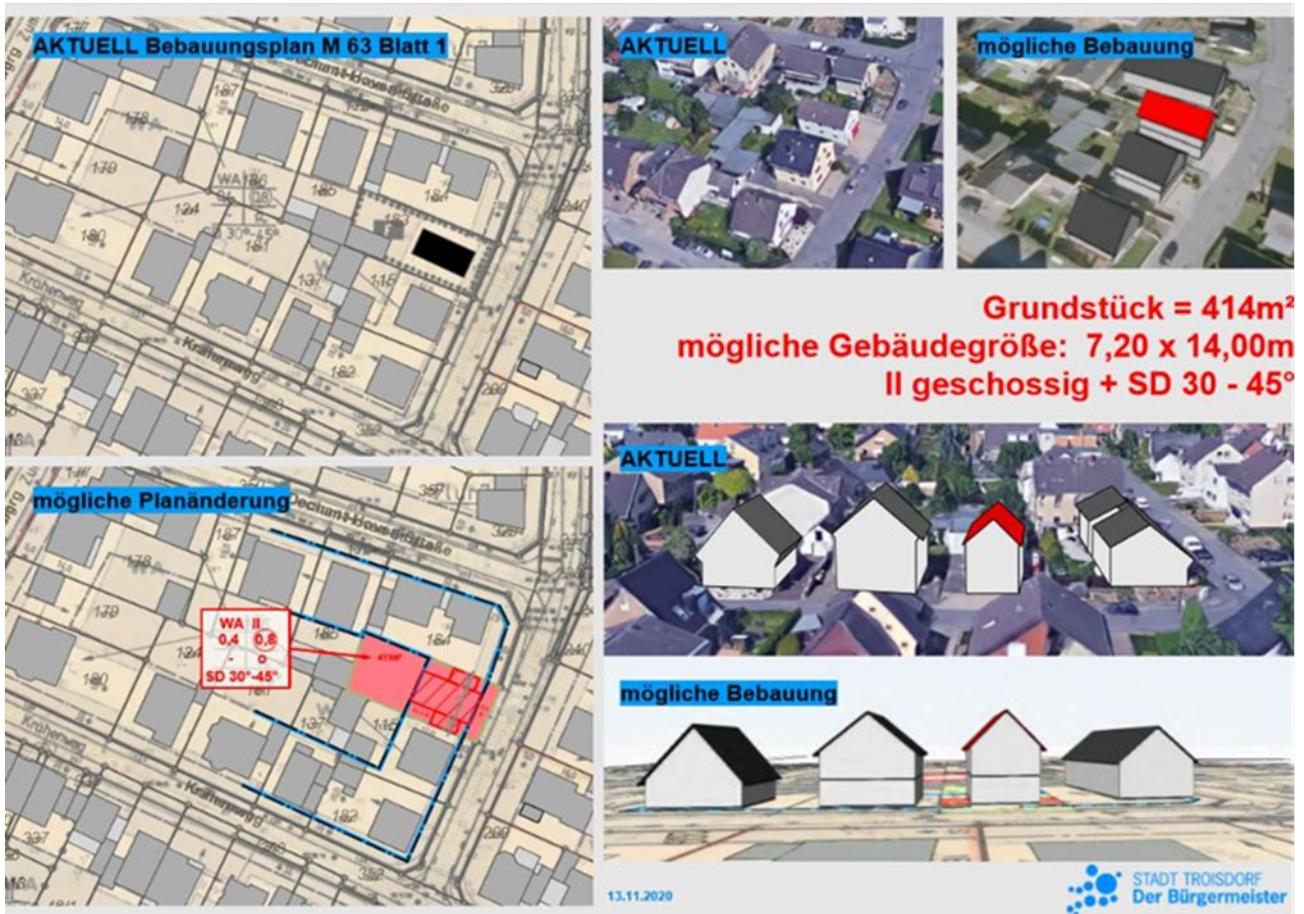
Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, für den o. g. Plangeltungsbereich einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan M 63, Blatt 1 ist seitdem 21.12.1978 rechtskräftig und umfasst den relativ großflächigen Bereich zwischen Ortseingang Mülleken und der Dorfstraße. In dem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereich befand sich bis Mitte des Jahres 2020 der Standort der Löschgruppe Mülleken. Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus steht auf dem Grundstück Lambertusstraße 65. Dieses erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus und ist für moderne Einsatzfahrzeuge zu klein. Auf dem 414 m² großen Grundstück bestand jedoch keine Möglichkeit einer Erweiterung bzw. eines Neubaus. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses erfolgte an der großen Heerstraße. Der ehemalige Standort Lambertusstraße 65 wird von Seiten der Feuerwehr der Stadt Troisdorf seit dem 01.12.2020 nicht mehr benötigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan M 63, Blatt 1 setzt auf dem Grundstück Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Auf Grund dieser Festsetzung ist planungsrechtlich dort keine anderweitige Nutzung zulässig. Seitens der Stadt Troisdorf besteht kein (Gemein-)Bedarf mehr an der Fläche. Das Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften hat darum gebeten, die Änderung des Bebauungsplanes in die Wege zu leiten um die Nutzung von „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ in „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern, damit sie das Grundstück verkaufen können. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 1 ist, entsprechend der umliegenden Nutzungen auf dem Grundstück eine zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen.



Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB

(Vorentwurf)

Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Müllekoven Bereich Lambertusstraße zwischen Dechant-Hoven-
Str. und Krähenweg

1 Plangebiet

Der Bebauungsplan M 63, Blatt 1 in der Ortslage von Müllekoven umfasst den relative großflächigen Bereich zwischen Ortseingang Müllekoven und der Dorfstraße. Er ist seitdem seit 12.04.1990 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich der vierten Änderung umfasst das Flurstück 183, welches zwischen der Dechant-Hoven- Str. und dem Krähenweg entlang der Lambertusstraße liegt. Auf dem Grundstück befindet sich das leerstehende, ehemalige Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Müllekoven.

Der umliegende Bereich ist überwiegend geprägt durch 2-geschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004), stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Unter Beachtung dieses zeichnerischen Zieles ist der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf aufgestellt worden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der 2016 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf stellt des Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Die Festsetzungen der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans weichen von dieser Darstellung ab. Der Flächennutzungsplan soll im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden. Es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

2.3 Bebauungsplan

Der seit dem 12.04.1990 rechtskräftige Bebauungsplan M 63, Blatt 1 setzt auf dem

Flurstück 183 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Der Plan trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche und zur Bauweise.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass Planänderung

Das Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Müllekofen am Standort Lambertusstraße 62 erfüllte nicht mehr die aktuellen Anforderungen eines Feuerwehrgerätehauses. Auf dem 414 m² großen Grundstück bestand keine Möglichkeit einer ausreichenden Erweiterung bzw. eines Neubaus des Feuerwehrgerätehauses, so dass ein Neubau an einem anderen Standort erfolgte. Mit Fertigstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses an der großen Heerstraße erfolgte der Umzug der Löschgruppe Müllekofen. Der Standort Lambertusstraße 65 wird von der Feuerwehr der Stadt Troisdorf seit dem 01.12.2020 nicht mehr benötigt und steht seitdem leer. Der rechtskräftige Bebauungsplan M 63, Blatt 1 setzt für das Grundstück Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Auf Grund dessen ist planungsrechtlich dort keine anderweitige Nutzung zulässig.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus liegt im dichtbesiedelten Ortskern von Müllekofen, welcher überwiegend der Wohnnutzung dient. Ziel des 4. Änderung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 1 ist entsprechend der umliegenden Nutzungen auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen, welche sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügt. Die Bebaubarkeit des Grundstückes richtet sich zukünftig nach der umliegenden Bebauung. Entsprechend werden die Festsetzungen der umliegenden Grundstücke für das Grundstück übernommen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das gesamte Plangebiet von 0,04 ha liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert, da die derzeitige Bebauung bereits einer Wohnbebauung mit Garten sehr ähnelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Bebauungsplanänderung ist somit auszuschließen. Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung um ein städtebauliches Gesamtbild zu erzielen. Entsprechend wird im Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen, die in dem bebauten Gebiet auf Grund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Eigenart stören würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8, die Zahl der Vollgeschosse mit II und die maximale Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise entspricht der im Plangebiet von M 63, Blatt 1 vorherrschenden offenen Bauweise.

Die überbaubare Fläche wird bestandsorientiert festgesetzt und führt das Baufenster der angrenzenden Grundstücke weiter. Die hintere Baugrenze für das Nachbargrundstück Dechant-Hoven-Straße 32a und b wird durch die Planung nicht verändert und läuft außerhalb des Plangebietes direkt entlang der Geltungsbereichsgrenze der 4. Änderung.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Die Mindestanzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück zu realisieren. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um das vorhandene erhaltenswerte Ortsbild mit seiner Dachlandschaft zu schützen. Dazu gehören die Festsetzungen zur Dachform und -neigung in dem Maß, wie sie bereits im Plangebiet vorhanden sind. Als Dachform ist das überwiegend im Plangebiet vorherrschende Satteldach mit einer Neigung von 30° - 45° festgesetzt. Zudem ist die Firstrichtung entsprechend der angrenzenden Gebäude festgesetzt um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, sodass nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens anfallen, die aus dem allgemeinen städtischen Verwaltungshaushalt zu tragen sind.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter