STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan B 41, Blatt 2, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich nördliche Anne-Frank-Straße zwischen Anna-Schell-Straße und Hildegard-von-Bingen-Straße

- Anpassung der Flächen für Nebenanlagen, Carports, Garagen -

Rechtskraft

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan B 41, Blatt 2, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich nördliche Anne-Frank-Straße zwischen Anna-Schell-Straße und Hildegard-von-Bingen-Straße

- Anpassung der Flächen für Nebenanlagen, Carports, Garagen -

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 41, Blatt 2 nordwestlich der Kleinbahntrasse und südlich der Großen Heerstraße. Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen sind auf den Eckgrundstücken der Anna-Schell-Straße, Louise-Schröder-Straße, Hildegard-von-Bingen-Straße und Anne-Frank-Straße vorgesehen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsgebietes Am Krausacker und inzwischen vollständig bebaut. Auch die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Die Entwicklungsmaßnahme ist abgeschlossen, die Aufhebung der Entwicklungssatzung ist in Vorbereitung.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist den Bereich als ASB – Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als W – Wohnbaufläche dar.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Es besteht ein Bebauungsplan, der seit dem 05.01.1999 rechtskräftig ist und überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen, Grünflächen sowie Art und Maß der Bebauung ausweist. Eine 1. Änderung wurde eingeleitet, aber nicht weiterverfolgt, da die Bebauung auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen erfolgte. Im Rahmen der 2. Änderung wurden Zuwegungen zum Bahnseitenweg planungsrechtlich ausgewiesen.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der 3. Planänderung

In der Vergangenheit kam entlang der Anne-Frank-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 41, Blatt 2 verschiedentlich der Wunsch auf, auch an den Einmündungen der Stichstraßen Stellplätze, Garagen oder Carports unmittelbar am Haus zu realisieren. Aktuell liegt ein Bauantrag für eine Garage an einem Eckhaus der nördlichen Anne-Frank-Straße vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diese Eckgrundstücke derzeit keine Ausweisungen für Stellplätze, Carports oder Garagen. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für diese Grundstücke erfolgt in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftscarports. Die Gebäude Anne-Frank-Straße Nr. 16, 28, 40 und 52 haben jeweils einen Stellplatz, Anne-Frank-Straße Nr. 7, 9, 21, 23, 35 und 37 haben jeweils zwei Stellplätze in Gemeinschaftscarportanlagen, die in ca. 40 m bis ca. 100 m Entfernung zu den jeweiligen Grundstücken liegen.

Im Wohngebiet „Am Krausacker“ besteht trotz der planmäßig vorgesehenen privaten und öffentlichen Stellplätze ein hoher Stellplatzbedarf, sodass dem Anliegen durch eine Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden soll. Eine Umfrage bei den betroffenen Grundstückseigentümern ergab folgendes Ergebnis:

- von den angeschriebenen 10 Eigentümern haben 7 ihre Wünsche mitgeteilt,
- 3 Eigentümer wünschen eine Garage (davon 1x im hinteren Grundstücksbereich),
- 1 Eigentümer wünscht ein Carport,
- 3 Eigentümer wünschen keine Garage oder Carport,
- 3 Eigentümer haben nicht geantwortet.

Die Anne-Frank-Straße und die abgehenden Stichstraßen sind endausgebaut. Der Straßenausbau erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die nördliche Anne-Frank-Straße ist Teil der inneren Hauptsammelstraße des Wohngebiets „Am Krausacker“, entsprechend dieser Bedeutung und zur Gliederung des Straßenraums und Abgrenzung der öffentlichen Stellplätze wurden straßenbegleitende Bäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt.

Im Bereich der Einmündungen der Seitenstraßen befinden sich entlang der Anne-Frank-Straße durchgehend öffentliche Pflanzbeete mit Straßenbäumen. Die Realisierung zusätzlicher privater Stellplätze und Garagen ist daher nur unter der Maßgabe möglich, dass der vorhandene Straßenausbau nicht verändert werden muss. Dies bedeutet, dass zusätzliche Stellplatz-, Carport- bzw. Garagenflächen im hinteren Grundstücksbereich realisiert und seitlich von den Stichstraßen aus angefahren werden. Im Kreuzungsbereich bzw. entlang der Stichstraßen befinden sich teilweise auch Verkehrsschilder, Straßenbenennungsschilder, Stromkästen sowie Straßenlaternen, die ggf. auf Kosten der Antragsteller versetzt werden müssen.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 3. Änderung soll in den Eckbereichen der von der Anne-Frank-Straße abgehenden Seitenstraßen Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze ausgewiesen werden.

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch die Planänderung nicht berührt, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im eingeschränkten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan weist für das gesamte Plangebiet die Nutzungsart WA - Allgemeines Wohngebiet in überwiegend zweigeschossiger Bauweise, in den Randbereichen auch eingeschossig, und mit ausbaubaren Dachgeschossen aus. Die überbaubaren Festsetzungen regeln differenziert die Anordnung der Gebäude, überwiegend in Form von Doppelhäusern und kleinen Hausgruppen mit Reihenhäusern. Die Festsetzungen bleiben im Zuge der 3. Änderung unberührt.

4.2 Verkehr, Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Straßen sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan endausgebaut. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken entlang der Anne-Frank-Straße überwiegend auf den eigenen Grundstücken ausgewiesen und auch realisiert, jedoch nicht für die jeweiligen Eckgrundstücke zu den Seitenstraßen. In den Wohnanlagen der Seitenstraßen sind die Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen untergebracht.

Im Zuge der 3. Änderung soll die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen auch auf den Eckgrundstücken entlang der Anne Frank Straße ermöglicht werden. Daher werden dort Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen. Dort, wo durch Erkervorbauten der Abstand von 3,0 m unterschritten wurde, werden keine Änderungen vorgenommen bzw. nur Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt können bis zu 8 zusätzliche Stellplätze entstehen.

Unter Beachtung des erfolgten Straßenausbaus, der nicht verändert werden soll, werden diese Anlagen mit einem Abstand von (mindestens) 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit sie von der Stichstraße aus seitlich angefahren werden können. Bei der Planung und Realisierung des Carports bzw. der Garage ist die seitliche Anfahrbarkeit des Carports bzw. der Garage sicherzustellen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze wird die Länge einer Garage auf maximal 9,00 m begrenzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt im gesamten Entwicklungsbereich über Gräben als Gemeinschaftseigentum und einzelne Versickerungsanlagen, die vom Abwasserbetrieb Troisdorf betrieben werden, bzw. über ein Trennsystem. Soweit das auf den Garagen anfallende Niederschlagswasser nicht auf dem eigenen

Grundstück versickert werden kann, ist ein Anschluss an die o.a. Anlagen erforderlich.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschiften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert auch für die 3.Änderung. Insbesondere wird verwiesen auf die Punkte

- 8.1b … Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- 10.6 … Oberirdische Garagen und Carports sind als Flach- oder Pultdach mit max. 8 ° Dachneigung auszuführen.

4.5 Hinweis

Alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

6 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Troisdorf entstehen mit Ausnahmen der Verfahrenskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, ...

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister