STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan E 66, Blatt 2,
3. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Heidelbeergarten

- Verzicht auf einen öffentlichen Fußweg -

Satzungsbeschluss, 06.03.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 BauGB

Bebauungsplan E 66, Blatt 2 , 3. vereinf. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Heidelbeergarten

Plangebiet, vereinfachtes Verfahren

Die 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan E 66, Blatt 2 liegt im Stadtteil Troisdorf-Eschmar im Bereich der Straße Heidelbeergarten. Als rein fußläufiger Stichweg erschließt der 45 m lange Heidelbeergarten von der Straße Im Jägersgarten aus nur die sieben Häuser 3 bis 15. Das Haus Heidelbeergarten 1 wird tatsächlich von der Straße Im Jägersgarten selbst erschlossen. Die sieben zweigeschossigen vom Heidelbeergarten erschlossenen Reihenhäuser sind Mitte der 1970er Jahre zeittypisch mit Flachdach errichtet worden.

Die Planung umfasst die 145 qm große Wegeparzelle 1006 der Flur 21 der Gemarkung Sieglar. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die nachfolgend erläuterte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan E 66, Blatt 2 ist seit dem 07.01.1992 rechtskräftig und setzt die Wegeparzelle als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ fest. Er endet an einem neu parzellierten Grundstück, das zz. mit einem weiteren Reihenhaus bebaut wird und über den öffentlichen Weg erschlossen werden könnte. Für dieses letzte angrenzende Grundstück ist jedoch zusammen mit zwei weiteren Reihenhäusern, die ebenfalls neu errichtet werden, eine gemeinsame Fahrerschließung vom Brombeergarten geplant. Die Erschließung von dort aus ist lediglich 19 m lang und soll als alleinige Erschließung genutzt werden. An einer Doppelerschließung des letzten Grundstücks besteht kein Interesse, da dann das Grundstück für beide Erschließungsanlagen, Heidelbeergarten und Brombeergarten, erschließungsbeitragspflichtig wird.

Die Bebauung Heidelbeergarten 1 bis 15 stellt sich als einziger realisierter Teil einer größeren Planung dar, die im Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 vom 27.07.1974 festgesetzt war. Nach diesem Bebauungsplan sollte der fußläufige Stichweg mit der begleitenden Reihenhausbebauung bis auf 115 m verlängert werden. Diese allein schon von der Fußweglänge problematische Planung wurde nicht verwirklicht und stattdessen der Brombeergarten als neue Fahrstraße geplant, zunächst durch den Bebauungsplan E 66, Blatt 2, 6. Änderung vom 11.11.1982 und dann durch den zz. rechtskräftigen neuen Bebauungsplan E 66 Blatt 2 von 1992.

Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen Im Jägersgarten und Heidelbeergarten im Jahre 2010 haben die Anlieger im Heidelbeergarten den öffentlichen Ausbaustandard für den Fußweg als Erschließungsanlage abgelehnt und ihr Interesse an einem Ankauf des Weges geäußert. Aus Sicht der Stadt besteht kein öffentliches Interesse an der Unterhaltung öffentlicher Verkehrsflächen mit rein eingeschränkter privater Erschließungsfunktion für wenige Anlieger. Ein solcher Fall liegt hier vor, da der Weg als Relikt der alten Planung bisher in städtischem Eigentum verblieben ist, obwohl der Weg für die Öffentlichkeit keinerlei Bedeutung erlangt hat. Daher ist es das Ziel der Planung, zur Reduzierung des Unterhaltungsaufwandes von öffentlichen Straßen und Wegen dem Antrag der Anlieger zu folgen.

Nachdem sich die Stadt mit den Anliegern verbindlich über die Konditionen eines Ankaufs geeinigt hat und die Umsetzung der Planänderung gesichert ist, sollen mit Durchführung der Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verkauf des Weges geschaffen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 3. vereinfachte Änderung setzt auf der bisherigen Wegefläche nicht überbaubare Grundstücksfläche des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes fest.

Zur rechtlichen Sicherung der Versorgungsleitungen ist eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche auf der Wegeparzelle festgesetzt. Die Eintragung der entsprechenden Rechte wird im Notarvertrag beim Verkauf der Wegeparzelle geregelt. Auf dieser Grundlage ist auch die Eintragung von Baulasten zur bauordnungsrechtlichen Sicherung der Erschließung gewährleistet.

Zur Klarstellung hinsichtlich der Abstandsflächenregelungen des § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) wird die auf der nordwestlichen Grenze der Wegeparzelle verwirklichte grenzständige Garagenbebauung als planungsrechtlich zwingende Grenzbebauung festgesetzt. Die planerische Intention des Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 ist die Errichtung eines Garagenhofes gemäß der zeichnerisch festgesetzten Garagenzeilen beiderseits einer Fahrgasse. Daraus ergibt sich eine zwingende Grenzbebauung rückwärtig für jede Garagenzeile.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 bleiben unberührt und haben weiterhin Bestand.

Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

Die Verwirklichung der Planänderung ist gesichert. Durch die Änderung entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten. Durch den Verkauf der Wegeparzelle werden Einnahmen erzielt.

Troisdorf,

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister