STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan E 66, Blatt 4, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich zwischen Kapellenstraße, Rheinstraße, Rheidter Straße und Kleinbahntrasse (im vereinfachten Verfahren)

- Änderung überbaubarer Flächen und von Verkehrsflächen -

Satzungsbeschluss, Stand: 03.02.2014

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 4, 1.Änderung

(Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 1. Planänderung)

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich zwischen Kapellenstraße, Rheinstraße, Rheidter Straße und Kleinbahntrasse

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen den Achsen der Kapellenstraße, der Rheinstraße und der Rheidter Straße. Die weitere Abgrenzung wird durch die südöstliche Mantellinie der Kleinbahntrasse gebildet.

Im Bebauungsplan E 66, Blatt 4 wird das erfasste Gebiet durch eine unterbrochenen schwarze Begrenzungslinie dargestellt.

Der Bereich der 1. Änderung konzentriert sich auf den Bereich der Grundstücke Rheinstraße 60 bis 64 sowie Birnengarten 10 bis 16.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für das Plangebiet weitestgehend Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich entlang der Rheinstraße ist dort, wo der Bebauungsplanentwurf MI-Gebiet festsetzt, gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2 Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanes E 66, Blatt 4 bestand ein deckungsgleicher Plan gleicher Bezeichnung, der in der Neufassung am 19.04.1986 rechtskräftig wurde.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Anlass der Planänderung ist ein von 5 Anliegern unterstützter Antrag eines Eigentümers, auf den Grundstücken Rheinstraße 64 bis 66 das festgesetzte rückwärtige Baufenster zwischen Rheinstraße und Birnengarten um 6 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 4 ist hauptsächlich die Angleichung der geplanten Dachformen an das städtebaulich bereits vorhandenen Ortsbild.

Abgesehen von einer diesbezüglichen Überplanung der Innenbereiche soll vor allem entlang der Rheinstraße einen nicht mehr als zweigeschossige Bebauung mit Satteldach festgesetzt werden. Im Dachgeschoss soll ein Vollgeschoss baurechtlich möglich sein.

Zusätzlich zu diesen planerischen Überlegungen wurden als Ergebnis der Bürgeranhörung und weiterer Gespräche mit den Bürgern gegenüber dem alten Vorgängerplan Korrekturen von Verkehrsflächen in die Planung aufgenommen. Im alten Bebauungsplan vorhandenen, vielfach gestaffelte Bauzonen, die die Architekturplanung einengten, wurden durch großzügigere Ausweisungen ersetzt.

3.3 Ziel und Zweck der 1. Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, den in zweiter Bautiefe im Blockinnenbereich gelegenen neuen Baugrundstücke in Südostrichtung eine größere Gartenfläche zu ermöglichen. Die Grundstücke sollen wie im Bebauungsplan bereits bisher vorgesehen von Nordwesten durch einen hakenförmige Stichweg erschlossen werden und auf der gegenüberliegenden Seite Rücken an Rücken mit der Bebauung an der Rheinstraße ihren Hauptgarten erhalten. Derzeit ist diese Fläche so aufgeteilt, dass die mittlere blockinnere Bauzone jeweils in gleichem Abstand von 15 m zu den Bauzonen am Blockrand liegt. Die Anwohner regen an, diese Bauzone um 6 m asymmetrisch zum Blockrand Birnengarten zu verschieben, um für die innenliegende Bebauung eine größere Gartentiefe zu ermöglichen. Der Abstand zwischen der Außenkante des mittleren Baufensters und der tatsächlich vorhandenen Bebauung erreicht damit gegenüber dem Blockrand Rheinstraße ein ähnliches Maß von ca. 17 m wie gegenüber dem Blockrand Birnengarten mit ca. 19 m. Damit soll das bisher bestehende erheblich Missverhältnis in der Planung dieser Abstände, von ca. 13 m gegenüber dem Blockrand Rheinstraße und ca. 25 m gegenüber dem Blockrand Birnengarten, ausgeglichen werden.

Der innere Erschließungsweg dient der Erschließung von drei zusätzlichen Baugrundstücken. Aufgrund dieser geringen Anzahl an Grundstücken bei einer Länge von rd. 50 m hat der Stichweg ganz überwiegend privaten Charakter und soll deshalb nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Die rückwärtige Erschließung kann über Geh-, Fahr- und Leistungsrechte und die Erteilung von Baulasten privatrechtlich und öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Privatisierung der Erschließung liegt

sowohl im privaten als auch öffentlichen Interesse. Die Stadt Troisdorf spart dadurch die Unterhaltungskosten dieser ganz überwiegend privatnützigen Erschließungsanlage, die keinem öffentlichen Erschließungsbedürfnis dient.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Änderungsbereich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Daher liegen die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren vor.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Umweltbelange und Belange des Artenschutzes sind durch die Planänderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich wird intensiv gärtnerisch genutzt. Besonders oder streng geschützte Arten sind weder zu erwarten noch vorhanden.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem bisherigen Bestand wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes WA = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Entlang der Rheinstraße wird auf eine Bebauungstiefe MI 0 Mischgebiet ausgewiesen. diese Ausweisung erfolgt im Sinne der hier bereits verwirklichten als bzw. wünschenswert anzusehenden Nutzung, die Läden und kleinere Handwerksbetriebe einschließt. Auch das auf der Rheinstraße (L 332) bestehende Verkehrsaufkommen war für die Bestimmung der vorgesehenen Nutzung mit entscheidend.

Als Maß der Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 der BauNVO.

Entlang der Rheinstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss festgesetzt, weil hier die vorhandene Bausubstanz eine solche Höhenentwicklung vorgibt und weil bereits im Vorgängerplan die Dreigeschossigkeit mit Flachdach festgesetzt war.

Entlang der übrigen Straßenzügen und innerhalb der Blockbereiche wird neben der max. zweigeschossigen Bebauung die Eingeschossigkeit und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss festgesetzt.

Die Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wurde in der Planzeichnung aus Anlass der 1. Planänderung überprüft und in unbestimmten Fällen im Sinne der erkennbaren Planungsabsichten ergänzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Im Bereich der Rheinstraße wird die geschlossene Bauweise ausgewiesen, damit der bereits in Ansätzen vorhandenen Geschlossenheit des Straßenzuges Rechnung getragen wird. Im gesamten übrigen Planbereich wird die offenen Bauweise festgesetzt. Diese und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen genügen, um die hier beabsichtigte maßvolle Überbauung sicherzustellen. Insoweit finden die Höchstwerte der BauNVO hier auch ihre Beschränkung.

Im Änderungsbereich zwischen Birnengarten und Rheinstraße schließt die verschobene überbaubare Fläche noch so an das im Hinterland vorhandene Haus Birnengarten 10 an, dass dort durch Anbau auf mindestens der Hälfte der Gebäudetiefe eine Grenzbebauung als Hausgruppe möglich bleibt.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der äußere Ring des Plangebietes kann, mit Abstrichen auch von der Kleinbahntrasse her, u-förmig von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Kapellenstraße, der Rheinstraße und der Rheidter Straße angefahren werden. Die Haupterschließung für den Planinnenbereich wird durch die Straße „Probstgarten“ übernommen, auf die die Stiche der Straßen „Birnengarten“ und Pänzelsgarten“ einmünden.

Für den ruhenden Besucherverkehr sind im Bereich der Straße „Im Probstgarten“ und Birnengarten“ Längsparkstände vorgeschlagen. Der ruhende Verkehr, der durch die Wohnbebauung entsteht, wird auf den Grundstücken selbst untergebracht. Bzw. in den im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen.

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet an seinen Außenrändern durch die die Kapellenstraße, die Rheinstraße und die Rheidter Straße begleitenden Fußwege erschlossen. Im gesamten übrigen Plangebiet überwiegt eine gemischte Nutzung, bei der Fahrverkehr und Fußgänger dieselben Rechte haben. Ergänzend hierzu gibt es außerdem noch einige Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Fußgänger zugeordnet sind.

Im eigentlichen Bereich der 1. Änderung ist entsprechend den Planungszielen für den geplanten Stichweg anstelle einer Verkehrsfläche eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Hinterlieger festgesetzt. Die Abmessungen erfüllen die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen für Feuerwehrzufahrten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand gesichert.

Im näheren Bereich der 1. Änderung ist eine Zufahrt mit einem Müllfahrzeug nicht möglich. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße Birnengarten bereitzustellen. Seitlich an dem herzustellenden neuen Stichweg ist dafür ausreichend Platz vorhanden.

Die neu erschlossenen Grundstücke im Bereich der Änderung sind Hinterliegergrundstücke der Rheinstraße, die bisher dort an den Kanal angeschlossen sind. Im Birnengarten bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten an den Kanal sowie für Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikationsanlagen. Die Erschließung erfolgt in privater Regie in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, die wegen ihres unmittelbaren Bezugs zu den planungsrechtlichen Festsetzungen direkt in den Plana integriert sind. Darüber hinaus gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit dem 26.05.1986 eine isolierte Gestaltungssatzung, die unverändert gültig bleibt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden weitgehend die vorhandenen Grundstücksgrenzen aufgegriffen, sodass eine Bebauung und Erschließung in großen Teilbereichen ohne Umlegung möglich ist.

Kleinere Grenzkorrekturen können auf privater Basis vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Straßen inzwischen größtenteils ausgebaut. Teilweise konnten öffentliche Verbindungswege für den Fußgängerverkehr nicht hergestellt werden, weil der Grunderwerb bisher nicht gelungen ist. Darüber hinaus fehlt der Grunderwerb für die Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücksflächen an der Kleinbahntrasse, soweit dort noch keine Bebauung erfolgt ist (Baulücken).

Im Bereich der geänderten Festsetzungen zwischen Birnengarten und Rheinstraße kann die Planung im Wesentlichen allein durch eine Eigentümerfamilie umgesetzt bzw. ermöglicht werden durch Gewährung von Geh- und Fahrrechten zugunsten eines Hinterliegers. Zwischen Vorderlieger und Hinterlieger besteht dazu nach den vorliegenden Erklärungen Einvernehmen.

Soweit im Bereich des Stichweges bereits Teilflächen von der Stadt Troisdorf erworben wurden, ist der Eigentümer bereit, diese von der Stadt Troisdorf zurückzuerwerben.

7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen entstehen konnten, wurden überschlägig mit 2,6 Mio DM angegeben. Die Maßnahmen sind weitgehend durchgeführt. Ergänzende Restmaßnahmen sind von der Bereitschaft einzelner Grundstückseigentümer abhängig und müssen einzelfallbezogen zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

Im Übrigen entstehen der Stadt Troisdorf durch die Planänderung außer den Verfahrenskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, ...

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 1
2.1 Flächennutzungsplan 1
2.2 Bebauungsplan 1
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planung (Planänderung) 2
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 2
3.3 Ziel und Zweck der 1. Planänderung 2
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 3
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren 3
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 3
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 3
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 3
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 4
5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 4
5.4 Ver- und Entsorgung 4
5.5 Gestaltungsvorschriften 5
6 Verwirklichungsmaßnahmen 5
7 Kosten und Finanzierung 5