S t a d t T r o i s d o r f

B e g r ü n d u n g

9Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 18, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
Bereich Grabenstraße

Abgrenzung

Der Bebauungsplan S 18 für den Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Larstraße , Flachtenstraße, Grabenstraße und Eintrachtstraße ist seit dem 16.09.1982 rechtskräftig.

Der Bereich der 3. Änderung umfasst eine rd. 450 qm große Fläche an der Grabenstraße. Es handelt sich dabei um die Vorgartenzone der 7 Wohnhäuser Grabenstraße 37 bis 49. Durch die gegenüber der Bauflucht nicht parallele, schräg verlaufende Straßenführung hat die Fläche einen dreieckigen Zuschnitt. Vor dem Haus Grabenstraße 37 beträgt die Tiefe der Vorgartenzone im Mittel 12,0 m, vor dem letzten Haus Grabenstraße 49 nur noch im Mittel 1,20 m. Die Fläche ist Teil der Flurstücke mit den aufstehenden Wohngebäuden und wird bei 4 Häusern fast ausschließlich für Stellplatzzwecke genutzt. Dazu zählen insbesondere die drei letzten Häuser Grabenstraße 45, 47 und 49 mit der spitz zulaufenden Vorfläche geringer Tiefe. Vor dem Haus Grabenstraße 41 ist ebenfalls fast eine ausschließliche Stellplatznutzung anzutreffen, wenngleich die Fläche dort schon eine Tiefe von 10 m erreicht. Der Boden ist allerdings unversiegelt. Bei den übrigen 3 Häusern wird die Vorfläche nicht überwiegend für Stellplatz- und Zufahrtzwecke genutzt, sondern weist auch eine gärtnerische Gestaltung von größerem Gewicht auf.

Der Bebauungsplan S 18 setzt im Änderungsbereich Verkehrsfläche, vor den Häusern Grabenstraße 37 bis 43 mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün, fest. Diese Festsetzung erfordert den vollständigen Erwerb der Gebäudevorflächen, die sich derzeit insgesamt in Privateigentum befinden. Angrenzend an den Änderungsbereich ist Mischgebiet festgesetzt. Es wird im wesentlichen Wohnnutzung ausgeübte.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag der Eigentümer der 6 Häuser Grabenstraße 37 bis 47 auf Änderung des Bebauungsplanes, weil ein Nachweis notwendiger Stellpätze in der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen Vorgartenzone seitens der Verwaltung nicht anerkannt werden kann. Die Eigentümer weisen darauf hin, dass das städtebauliche Ziel einer Begrünung durch die privat erfolgte Grüngestaltung erreicht worden sei und eine Entziehung des Eigentums zur Herstellung von Straßenbegleitgrün deshalb nicht gerechtfertigt sei.

Die Vorgartenflächen im Änderungsbereich werden nicht zwingend notwendig für eine Verbreiterung der Grabenstraße benötigt. Für die bisherige Festsetzung von Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün waren vielmehr stadtgestalterische Gründe maßgebend. Da die Verwirklichung dieser stadtgestalterischen Zielvorstellungen gegen den Willen der Eigentümer nicht möglich ist, soll dem Antrag der Eigentümer mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 18 entsprochen werden. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Umwidmung der als Verkehrsfläche festgesetzten Vorgärten in nicht überbaubare private Grundstücksfläche. Ergänzende Festsetzungen sollen den zumindest teilweise vorhandenen Vorgartencharakter erhalten.

Umweltverträglichkeit, Natur- und Landschaftsschutz

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, weil durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Schwellenwerte und Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Das bisher festgesetzte Straßenbegleitgrün ist nicht zu verwirklichen gewesen, sodass mit den planungsrechtlichen Änderungen keine tatsächlichen Veränderungen an Grund und Boden eintreten.

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Den Planungszielen entsprechend setzt die Bebauungsplanänderung eine nicht überbaubare Fläche als Teil des angrenzenden Mischgebietes fest. Da die Fläche nicht überbaubar ist und selbständig nicht in nennnswertem Umfange genutzt werden kann, wird auf eine Differenzierung im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung und das Emissionsverhalten von Betrieben verzichtet.

Da die neu festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche mit zur anrechenbaren Grundstücksfläche bei der Errechnung der Grund- und Geschossflächenzahl zählt, sind als Maß der Nutzung die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes S 18 übernommen worden.

Geschossigkeit, Bauweise, Dachform und Dachneigung sowie höchstzulässige Höhen baulicher Anlagen sind nicht festgesetzt, da diese Festsetzungen in der nicht überbaubaren Fläche entbehrlich sind. Im Hinblick auf evtl. später zu erteilende Befreiungen, die zu einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenze führen, ist in die textlichen Festsetzungen hinweislich zur Klarstellung aufgenommen, dass in diesem Falle eine Beurteilung nach den angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen hat.

Verkehrliche Belange sind durch die Umwidmung der Verkehrsfläche nicht betroffen, da der Bebauungsplan S 18 keine Verbreiterung von Fahrstreifen sowie Geh- oder Radwegen im Änderungsbereich vorsieht. Die Änderung wirkt sich somit nicht auf die Verkehrsfunktion in der Grabenstraße aus.

Zur Sicherung des vorhandenen Vorgartencharakters, der zur städtebaulichen Qualität der Situation wesentlich beiträgt, sind in der neu festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie andere Gebäude, auch als untergeordnete Nebenanlagen, ausgeschlossen. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine Vorschrift, die die Höhe von Einfriedungen in der Vorgartenzone beschränkt, damit diese als Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Raum einsehbar und erlebbar bleibt.

Verwirklichungsmaßnahmen

Da die bisher als Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücksflächen vollständig im Privateigentum geblieben sind, entspricht die Bebauungsplanänderung den eigentumsrechtlichen Verhältnissen, sodass keine Verwirklichungsmaßnahmen anfallen.

Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten. Mit der Bebauungsplanänderung können die Eigentümer der bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteilflächen keine Übernahme der Flächen durch die Stadt mehr verlangen, sodass mit der Änderung des Bebauungsplanes potenzielle Grunderwerbskosten entfallen.

Troisdorf, .2002 In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster und techn. Beigeordneter)

Troisdorf, .2002