B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1, 1. Änderung

Ortslage Troisdorf-Spich

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Sternenstraße.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1, setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise mit Satteldach, in einer Neigung von 30 ^{0} bis 45 ^{0} fest. Weiterhin sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Firsthöhe von 12 m angegeben. Die überbaubaren Flächen sind entlang von zwei Stichstraßen, ausgehend von der Sternenstraße, angeordnet. An die Wohnbauflächen grenzt eine öffentliche Grünfläche an, die als Parkanlage festgesetzt ist.

In der Örtlichkeit stellt sich die Situation so dar, dass die Bebauung entlang der Stichstraßen in Form von 5,50 m breiten Reihenhäusern durchgeführt wurde. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche wurde bisher nicht ausgestaltet. Von der Sternenstraße her führt ein gepflasterter Fußweg durch einen 7 m breiten Grünstreifen südlich des allgemeinen Wohngebietes, verläuft dann quer durch die öffentliche Grünfläche und mündet in die Niederkasseler Straße ein. Entlang des Bahngeländes ist ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, das in die Grünfläche hineinragt.

Die Eigentümer der beiden Reihenendhäuser an den Stichstraßen, die von der Sternenstraße ausgehen, haben eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend beantragt, dass für sie eine bauliche Erweiterung ihrer Wohngebäude um 5 m Breite möglich wird. Weiterhin soll die angrenzende öffentliche Grünfläche im südlichen Planbereich bis an den Gehweg in private Grünfläche umgewidmet werden, um die Wohngartenfläche durch Anpachtung bzw. Ankauf entsprechend erweitern zu können. Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Planbereich soll als mögliche Erweiterungsfläche für das Regenwasserrückhaltebecken mit der Festsetzung "Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" abgesichert und mit dem Planzeichen "Abwasser (Versickerung von Niederschlagswasser)" versehen werden. Die Stadt Troisdorf gibt diesem Antrag statt und ändert den Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1, wie folgt:

1. Die vorhandenen überbaubaren Flächen, die mit Baugrenzen umfasst sind, werden angrenzend an die Reihenendhäuser um 5 m erweitert.

2. Die neue Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt in einem Abstand von 3 m parallel zu den festgesetzten Baugrenzenden.

3. Im Bereich der vorhandenen Garagenzeile entlang des Bahngeländes wird, zugehörig zum allgemeinen Wohngebiet, ein 6 m breiter Streifen als Garagen- oder Stellplatzfläche festgesetzt.

4. Die angrenzende öffentliche Grünfläche wird im südlichen Planbereich bis an den Gehweg bzw. bis an die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens als private Grünfläche festgesetzt, im nördlichen Planbereich wird sie in "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" abgesichert und mit dem Planzeichen "Abwasser (Versickerung von Niederschlagswasser)" versehen.

5. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen werden die erforderlichen Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgungsträger mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" zu deren Gunsten abgesichert.

Für die Planänderung gelten die gleichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die Bauweise wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1. Die textliche Festsetzungen werden ebenfalls übernommen.

Die Stadt Troisdorf ist der Auffassung, dass durch die Umänderung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche bzw. in Erweiterungsfläche für das bestehende Versickerungsbecken keine Nachteile für die Allgemeinheit entstehen. Der Bereich war bisher nicht als Grünfläche angelegt und wurde lediglich in Teilbereichen von den angrenzenden Hauseigentümern freigehalten. Eine Ausgestaltung als Parkanlage kann aufgrund fehlender Haushaltsmittel auch mittelfristig nicht vorgenommen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Größe der Planänderung nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.