STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 3. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Bonner Straße, „In den Höhnen“

- Rücknahme öffentlicher Verkehrsflächen zugunsten Wohnbauflächen -

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 BauGB

Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 3. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Bonner Straße, „In den Höhnen“
(Rücknahme öffentlicher Verkehrsflächen zugunsten Wohnbaufläche)

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Spich, nördlich angrenzend an die Bahnstrecke Köln- Niederlahnstein. Es umfasst im Wesentlichen den als Kreisverkehr umgebauten Kreuzungsbereich der Bonner Straße – Adenauerstraße sowie das unmittelbar vom Böschungsbauwerk des Kreisverkehrs betroffene Wohnbaugrundstück und die angrenzende öffentliche Grünfläche. Die überwiegend mit einer heckenartigen Bepflanzung ausgestaltete Grünfläche hat vorrangig die Funktion eines Verkehrsflächen begleitenden Grünzuges ohne Aufenthaltsqualitäten. Innerhalb dieser Grünfläche liegt die Fußwegeverbindung zwischen der Stichstraße „In den Höhnen“ und der Bonner Straße.

Bedingt durch die Bahnunterführung liegt der Kreuzungsbereich der beiden Straßen im Einschnitt, sodass zwischen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs und dem angrenzenden Wohnbaugrundstück eine Höhendifferenz von mehr als 3 m besteht. Die Erschließung des Wohnbaugrundstückes erfolgt niveaugleich von der Stichstraße „In den Höhnen“, die in einem Wendehammer vor der öffentlichen Grünfläche endet. Die höher liegenden Flächen (Wohnbaugrundstück und angrenzende Grünfläche) wurden im Zuge des Straßenausbaus durch eine Böschung, im Kronenbereich zum Teil aus Schallschutzgründen zusätzlich durch eine mit Gabionen-Elementen ausgebildeten Stützwand gesichert. Die Oberkante der Gabionen liegt ca. 2 m über dem Niveau des Wohnbaugrundstückes

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Im Bereich des Plangebietes ist die Bonner Straße als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt im Bereich des Plangebietes die Trasse der Hauptverkehrsstraße, Grünflächen und Wohnbauflächen dar.

2.3 Bebauungsplan

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes SP 4, Blatt 1 ersetzt den Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 04.11.2003), der die Festsetzung der Verkehrsflächen an das geänderte Verkehrs- und Ausbaukonzept für den westlichen Bereich der Adenauerstraße, der nunmehr an den Kreisverkehr anbindet, anpasst.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung überlagert zusätzlich das Flurstück 859, Flur 12, Gemarkung Spich, das unmittelbar an den Böschungskegel des Kreisverkehrs angrenzt und für das die Festsetzungen des seit dem 22.02.1992 rechtkräftigen Bebauungsplan SP 4, Blatt 1 gelten. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert in die 3. Änderung übernommen.

3 Ziel und Zweck der Planänderung

3.1 Anlass der Planänderung

Die im Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 1. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen wurden für den Ausbau des Kreisverkehrs einschließlich der Böschungsbauwerke nicht im vollen Ausmaß benötigt. So ergibt sich insbesondere zwischen der Grundstücksgrenze des Flurstückes 859 und der mit Gabionen ausgebildeten Wand ein Freiraum zwischen ca. 0,50 m und ca. 7,50 m, der teils als Verkehrsfläche, teils als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Wegen der topographischen Situation sind diese Flächen weder als Verkehrsgrün wirksam noch als öffentliche Grünfläche nutzbar.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Nutzungsbeschränkungen besteht kein öffentliches Interesse an den genannten Flächen, daher können sie zur Arrondierung des angrenzenden Flurstückes 859 privatisiert werden. Zu diesem Zweck sind die als Verkehrs- und öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilflächen von insgesamt ca. 196 m² im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Da der Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 1. Änderung durch den Straßenausbau bereits vollzogen wurde, werden die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte 3. Änderung nicht berührt.

4 Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

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

Circa 196 m² Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche werden in Wohnbauflächen mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Flächen werden unverändert aus dem Bebauungsplan SP 4, Blatt 1 für die im Geltungsbereich der 3. Änderung liegenden Wohnbauflächen übernommen.

4.2 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird um ca. 88 m² reduziert. Diese Fläche wurde für den Straßenausbau nicht benötigt, verkehrliche Belange werden durch die Reduzierung nicht berührt.

4.3 Grün- und Freiflächen

Die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen zugunsten nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 108 m². Diese Teilfläche liegt im Anschluss des Wendehammers und flankiert die östliche Grenze des Flurstückes 859. In einer mittleren Breite von ca. 7 m wird sie zur Abrundung der privaten Freiflächen in die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes einbezogen. Da die Grünfläche keine Aufenthaltsqualität aufweist, ist eine Beeinträchtigung möglicher Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit auszuschließen. Sie wird als private Freifläche in die Gartengestaltung des Wohnbaugrundstückes einbezogen.

In der isolierten Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan SP 4 wurde festgelegt, dass Einfriedungen mit einer Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen zu kombinieren sind, sodass hier, bezogen auf das Ortsbild, ein fließender Übergang zwischen öffentlicher Grünfläche und privater Freifläche erreicht wird.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Dem Bereich des Bebauungsplanes SP 4, Blatt 1 bis Blatt 3 ist eine rechtskräftige isolierte Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zugeordnet, die für die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes SP 4, Blatt 1 ebenfalls gültig ist (siehe auch Pkt. 4.3).

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind keine Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich.

6 Kosten und Finanzierung

Außer den Verfahrenskosten sind mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Stadt Troisdorf keine Kosten verbunden.

Troisdorf, 29.09.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, 29.09.2009

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister