Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 85, 4. Änderung
Ortslage Troisdorf-Spich

Die 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 85 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich des Heckenweges zwischen der Telegrafstraße und der Josef-Frank-Straße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Die Änderung wird aufgrund einer Initiative von Anliegern betrieben, die von der Stadt Troisdorf als sinnvoll erkannt und unterstützt wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist den Änderungsbereich als Wohnbauflächen aus. Ein Teilbereich der anstehenden Planänderung wird vom alten, rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 85 abgedeckt, ein weiterer Teilbereich von der 2. Änderung zum Bebauungsplan Sp 85, die jedoch wegen eines Blockbeschlusses rechtlich angreifbar ist. Die bestehenden Pläne weisen für den Bereich reines Wohngebiet mit eingeschossiger geschlossener Flachdachbauweise aus. Erschlossen werden diese Grundstücke über eine öffentliche Stellplatzanlage, die jedoch mit 6 m Stellplatztiefe und 8 m Fahrbahnfläche sehr üppig bemessen ist. An diese Fahrbahnfläche schließt sich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche an, über die die anschließenden Grundstücke erschlossen werden sollen. Dieser Erschließungsweg ist über den Heckenweg anfahrbar, der in die Telegrafstraße und in die Josef-Frank-Straße einmündet.
Bisher besteht am Ende des Erschließungsweges ein Haus in Flachdachbauweise, das über eine sehr lange Pflasterzufahrt über mehrere Grundstücke hinweg von der Josef-Frank-Straße angefahren wird. Weder der öffentliche Parkplatz noch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche sind bisher ausgebaut.

Über die Änderung wird nun für diesen Bereich reines Wohngebiet in eingeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Als Dachformen sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von ≤ 22 Grad zulässig. Da das bestehende Flachdachgebäude in Abweichung von den vorgegebenen Baugrenzen bereits näher an die Erschließungsfläche herangeschoben wurde, sollen die gesamten überbaubaren Flächen entsprechend angepaßt und dahingehend geändert werden, daß insgesamt eine günstigere Bebauungsmöglichkeit gewährleistet wird.

Erschlossen wird der Bereich über einen Erschließungsweg von 5,50 m Breite, an den nun einseitig die öffentlichen Stellplätze angegliedert werden. Die ersten vier, rechts und links dieses Weges liegenden Grundstücke können von hier, bzw. vom Heckenweg aus erschlossen werden. Die letzten beiden Grundstücke mit den Parzellennummern 853 und 373 sollen über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten dieser beiden Flurstücke erschlossen werden. Dadurch kann dann auch die bisherige Zufahrt des bestehenden Gebäudes von der Josef-Frank-Straße aus entfallen. Weiterer Planinhalt ist die erforderliche Fläche für den Heckenweg von der Telegrafstraße bis zur Josef-Frank-Straße, die planungsrechtlich abgesichert werden soll. Dabei soll die Darstellung als allgemeine Straßenverkehrsfläche ca. 30 m vor Einmündung des Heckenweges in die Josef-Frank-Straße enden und das Reststück als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt und nur dem Fußgänger gewidmet werden. Durch diese Maßnahme wird eine Durchfahrt für Pkws und damit ein möglicher Schleichverkehr, verhindert. Die fußläufige Anbindung wird je-

doch sichergestellt. Für die Müllentsorgung soll seitens der Stadt Troisdorf ein Durchfahrtsrecht eingeräumt werden. Eine Wendemöglichkeit für Pkws im Bereich des Heckenweges wird durch den in nördlicher Richtung abzweigenden Stichweg gewährleistet.

Der Planbereich ist über Haltestellen an der in unmittelbarer Nähe gelegenen Hauptstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Bei den noch bebaubaren Flächen handelt es sich überwiegend um reine Rasenflächen, so daß bei der anstehenden Bebauung keine wertvollen Grünflächen verlorengehen.

Da über diese Planänderung nur eine kleine Anzahl von Baukörpern erstellt werden kann, verzichtet die Stadt Troisdorf auf textliche Festsetzungen und eine Gestaltungssatzung.

Troisdorf-Sieglar, den 24.04.1992

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)