STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 169 Blatt 1, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich östlich der Breslauer Straße, südlich der Taubengasse und westlich der Marienburgstraße auf dem öffentlichen Grundstück Flur 1, Flurstück 1403

Neuabgrenzung der öffentlichen Grünfläche – im vereinfachten Verfahren

Satzungsbeschluss 03.12.2019

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Bebauungsplan T 169 Blatt 1, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich östlich der Breslauer Straße, südlich der Taubengasse und westlich der Marienburgstraße auf dem öffentlichen Grundstück Flur 1, Flurstück 1403

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Troisdorf-Mitte an der Breslauer Straße. Er wird durch diese Straße, durch hier gelegene private Carports und durch die Gärten von Marienburgstraße 17 bis 25 begrenzt. Die Fläche (Gemarkung Troisdorf, Flur 1, Flurstück 1403 tlw.) befindet sich in städtischem Eigentum und ist Teil einer öffentlich nutzbaren Grünfläche.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan sind die Flächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB festgelegt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der regionalplanerisch festgelegten Fluglärm-Schutzzone C. Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planänderung ist hiermit vereinbar.

2.2 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der seit 05.09.2005 rechtskräftige Bebauungsplan T 169, Blatt 1 setzt für das gesamte Flurstück 1403 und damit auch das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die öffentliche Grünfläche (Flurstück 1403) stellt im Nordwesten eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Taubengasse und der Breslauer Straße her. Außerdem sichert diese die vorhandene Durchgrünung des Wohngebietes. Sie dient zudem als Treffpunkt für die anliegenden Bewohner und als Spielfläche für Kinder. Der

südliche Teil der überwiegend rd. 13 m breiten Grünfläche wird durch hineinragende gemeinschaftliche Carportanlagen (Flurstücke 1270 bis 1277) und die Gärten der privaten Wohnbaugrundstücke entlang der Marienburgstraße (Flurstücke 555 bis 559, 1404) in Teilen auf bis zu 1,0 m verengt. Eine öffentliche Nutzung wird dadurch erschwert. Als Quartierstreffpunkt und Spielfläche ist die Fläche in diesem Bereich ungeeignet. Die Eigentümer der Carports und der anliegenden Grundstücke nutzen die öffentliche Grünfläche hier im Umfang von rund 260 m² bereits heute fast ausschließlich zu privaten Zwecken. Die Flächen wurden durch die Eigentümer teilweise eingezäunt. Sie werden als privater Garten - teilweise mit Spielgeräten ausgestattet - und als Lagerflächen in Ergänzung der Carports (z.B. Wassertanks, Lagerplätze für Holzscheite, Gartenhaus etc.) genutzt und sind so für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar.

Die in diesem Bereich befindlichen städtischen Bäume können aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht mehr bzw. nur mit hohem Aufwand (Terminabstimmung mit den Anwohnern) gepflegt werden. Dadurch kann der gemeindlichen Verkehrssicherungspflicht in diesem Bereich nicht mehr ausreichend nachgekommen werden. Die derzeitige Nutzung entspricht zudem nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans T 169, Blatt1.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Troisdorf kann ihre Verkehrssicherungspflicht für die Bäume nicht in ausreichendem Maße auf Privateigentümer übertragen. Sie müsste sich also weiterhin kümmern, kann es aber nicht. Zudem zeigte sich im Rahmen einer Ortsbegehung, dass die spitz zulaufende Fläche zwischen Carports und Gärten für die Öffentlichkeit ohnehin kaum als öffentliche Grünfläche im eigentlichen Sinne nutzbar wäre, auch wenn sie zugänglich wäre. Basierend auf den tatsächlichen aktuellen Nutzungen, beabsichtigt die Stadt Troisdorf daher nicht eine Rückgabe der Flächen, sondern den Verkauf dieser Teilflächen an die bereits nutzenden privaten Eigentümer. Dazu ist die Änderung der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan notwendig. Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ soll in „allgemeines Wohngebiet“ ohne Baumöglichkeit für Hauptanlagen (= nicht überbaubare Freiflächen) umgewandelt werden.

Nach Verkauf der Flächen an die privaten Anrainer ist die Stadt Troisdorf von der Verkehrssicherungspflicht der vorhandenen Bäume entbunden und die Fläche kann sinnvoller genutzt werden, ohne die Belange der Öffentlichkeit (Erhalt der Grünfläche) zu beeinträchtigen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 258 m². Durch die Änderung wird die im Bebauungsplan T 169, Blatt 1 festgesetzte Nutzung „Öffentliche Grünfläche“ an die tatsächliche Nutzung als privater Garten und Lagerplatz angepasst. Daher werden keine zusätzlichen Umweltauswirkungen erwartet. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, da der Großteil der öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt und die Funktion als bewohnerdienliche Parkanlage nicht beeinträch-

tigt wird. Auch die Fußwegeverbindung zwischen Taubengasse und Breslauer Straße bleibt erhalten, sodass weiterhin eine kurze Anbindung zwischen Natur- und Landschaft (Wald im Naturschutzgebiet) mit der Siedlungsstruktur gewährleistet wird. Außerdem bleibt die schnelle fußläufige Verbindung zu den durch die Taubengasse erschlossenen Infrastruktureinrichtungen [Aggerstadion (Sportzentrum), Trogata (Schule) und Kiku (Kindergarten)] erhalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die in diesem Bereich aufgrund der Lage zwischen Privatgärten und Garagenanlage nicht öffentlich genutzt wird. Innerhalb der Grünfläche sind im Baumkataster der Stadt Troisdorf eine Winterlinde (Tilia cordata) mit 72 cm Stammumfang und eine Winterlinde (Tilia cordata) mit 91 cm Stammumfang erfasst. Der Unterwuchs ist als Rasen, bzw. Wiese erfasst. Die Bäume im Bebauungsplangebiet werden als zu erhaltend festgesetzt.

Mit der Planung wird die öffentliche Grünfläche als nicht überbaubares Wohnbauland im Umfang von rd. 260 m² festgesetzt, um zukünftig die Veräußerung der Flächen an die Anlieger zu ermöglichen.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen (vgl. Anlage 2 – ASP I).

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Um die bislang privat genutzte öffentliche Fläche an die angrenzenden Eigentümer veräußern zu können, wird für das gesamte Plangebiet die bisherige Festsetzung öffentliche Grünfläche in nicht überbaubares allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Aufgrund der bestehenden Teilnutzung als Lager und Abstellplatz ist eine Festsetzung als private Grünfläche nicht zweckmäßig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) werden wie im Originalplan nicht zugelassen.

Die dadurch neu entstehende Wohnbaufläche kann auf die GRZ (0,4) der zukünftig größeren angrenzenden Baugrundstücke angerechnet werden. Eine stärkere bauliche Ausnutzung als bisher, wird dadurch für Marienburgstraße 17 bis 25 aber nicht ermöglicht, da bereits vor der Änderung eine komplette Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) mit Hauptanalgen möglich war. Die Erweiterungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenlaube) sind margi-

nal. Die Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise bleiben von der Änderung unberührt.

5.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ver- und Entsorgung

Das Erschließungskonzept bleibt unverändert. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die Marienburgstraße und die Erschließung der angrenzenden Stellplätze (Carports) erfolgt weiterhin über die Breslauer Straße.

Sofern Leitungen im Geltungsbereich verlaufen, sind diese gegebenenfalls durch entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern. So verläuft beispielsweise ein Kanal des ABT am nordwestlichen Rand der Carports entlang, der bei Verkauf durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern wäre. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über das öffentliche Kanalnetz bzw. dezentral auf den Grundstücken selbst. Die jetzige Dachflächenentwässerung der Carports ist daher teilweise anzupassen.

Teilweise sind die Gärten rückseitig über Gartentore erschlossen. Hierauf besteht kein Anrecht, da die Haupterschließung über die Marienburgstraße gewährleistet ist. Ein rückwärtiger Zugang zu den Gärten über die zukünftig privaten Flächen (ggf. über Wegerechte), ist daher von den Eigentümern privatrechtlich abzustimmen, sofern gewünscht. Der Fußweg, der die Breslauer Straße an die Taubengasse anbindet, bleibt von der Änderung unberührt bestehen. Die fußläufige Anbindung der Siedlung an Natur und Landschaft sowie die o.g. Infrastruktureinrichtungen entlang der Taubengasse bleiben erhalten.

Garagen und Stellplätze sowie Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da die Festsetzungen dazu aus dem Bebauungsplan T 169, Blatt1 übernommen werden. Hier sind sie nur in den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Diese Bereiche gibt es im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht. Die Errichtung weiterer Carports oder ähnliches wird somit unterbunden.

5.3 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Um die Eingriffe in die bestehenden Strukturen sowie in die Natur und Landschaft weitestgehend zu minimieren, werden die bestehenden Bäume innerhalb des Plangebiets als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere die am südlichen Plangebietsrand stehende Winterlinde (Tilia cordata) mit 91 cm Stammumfang prägt aufgrund der Ecklage das städtebauliche Bild maßgeblich.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 wurde eine separate Gestaltungssatzung beschlossen. Diese gilt zum Zwecke der Einheitlichkeit und Gleichbehandlung auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes fort.

5.5 Sonstiges

Die Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 (Kampfmittel, Versickerung, Bodendenkmalpflege) gelten unverändert auch für die 1. Änderung. Die übrigen Festsetzungen haben für die vorliegende 1. Änderung keine Relevanz, da sie sich nur auf Hauptanlagen beziehen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes in seinem Geltungsbereich nicht ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan T 169, Blatt 1 bisher nicht gekennzeichnet ist, dass das Plangebiet seiner 1. Änderung nahezu vollständig im Einwirkungsbereich des erloschenen Bergwerksfeldes „Wahner Heide“ liegt. Im Plangebiet ist dem Regierungspräsidium Arnsberg bisher jedoch kein einwirkungsrelevanter tages-, oberflächennaher Bergbau bekannt. Die bergbaulichen Aktivitäten im heutigen Troisdorfer Stadtgebiet sind gemäß Gutachten zur altbergbauliche Situation in Troisdorf (TABERG Ingenieure GmbH, 2012) für Standsicherheitsfragen relevant, da z.B. die Baugrundverhältnisse durch Auffüllungen verschlechtert sein könnten oder Oberflächenbewegungen möglich sind. Im Plangebiet bestehen aus altbergbaulicher Sicht jedoch allgemein keine besonderen Risiken. Hinzu kommt, dass die Bebauungsplanänderung keine Bebaubarkeit der Flächen begründet. Der empfohlene Hinweis der Gutachter für baurechtlich zu bewertende Objekte („Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist (in diesem Bereich) das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeiten im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Es ist empfehlenswert, eine solche Auffüllungssituation durch einen Baugrundsachverständigen bewerten zu lassen.“) erübrigt sich daher. Auch die zeichnerische Darstellung der Bergbaufläche wäre in der Planzeichnung aufgrund des schmalen Flächenzuschnittes kaum darstellbar und darum nicht zielführend.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Maßnahme müssen die Grundstücke neu vermessen werden. Zudem werden Grundstückskaufverträge zwischen den zukünftigen privaten Eigentümern und der Stadt Troisdorf abgeschlossen. Das Kaufinteresse wurde von den Anliegern bereits klar signalisiert. Nach Abschluss der Kaufverträge ist die Stadt von der Verkehrssicherungspflicht der aufstehenden Bäume entbunden.

7 Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten entstehen für die Stadt keine weiteren Kosten, da Kosten für Vermessung, Notar etc. von den Grundstückskäufern zu tragen sind. Die Planungskosten können durch die Verkaufserlöse der Grundstücke weitestgehend refinanziert werden. Zudem entfällt zukünftig die Grünflächenpflege in diesem Bereich.

8 Anlagen

- Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf, Bereich Taubengasse, Marienburgstraße, Stettiner Straße **(Anlage 1)**

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplan, Stadtplanungsamt Troisdorf, vom 31.10.2019 **(Anlage 2)**

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 1
2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan 1
2.2 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 1
3 Ziel und Zweck der Planung 1
3.1 Anlass der Planänderung 1
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 2
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 2
4.1 Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren 2
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 3
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 3
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen 3
5.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ver- und Entsorgung 4
5.3 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen) 4
5.4 Gestaltungsvorschriften 4
5.5 Sonstiges 5
6 Verwirklichungsmaßnahmen 5
7 Kosten und Finanzierung 5
8 Anlagen 5