Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i.V. mit § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan T 88, 7. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Parkstraße

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Troisdorf. Es wird durch das Grundstück Parkstraße 14, sowie dem vor diesem Grundstück liegenden Straßenland gebildet.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Grenze zum Grundstück Parkstraße 16, im Süden zum Grundstück Parkstraße 12 begrenzt. Im Westen bildet die rückwärtige Grundstücksgrenze des Grundstücks Parkstraße 14, im Osten die straßenseitig gelegene Grundstücksgrenze des Grundstücks Parkstraße 27 die Abgrenzung des Plangebietes.

Somit liegen im Plangebiet die Flurstücke 1093, 1098, 1300, 1301, 1302 und 1303, jeweils Gemarkung Troisdorf, Flur 1.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.000 m².

2. Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsteilrand von Troisdorf an der Parkstraße. Nördlich und westlich der Bebauung schließen sich Waldflächen an. In östlicher Richtung folgt zunächst die durch die Bebauung entlang der Altenrather Straße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit vergleichsweise großen Grundstücken. Die Parkstraße ist in diesem nördlichen Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut worden.

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Regionalplan an der Grenze zwischen dem Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) und dem Waldbereich. Der Regionalplan weist für den Waldbereich zusätzlich die Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“ sowie „Regionaler Grünzug“ aus.

Der Regionalplan, sachlicher Abschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“, Teil 1 (Stand Juli 2006) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes T 88, 7. vereinfachte Änderung überein. Eine Anpassung ist nicht notwendig.

2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan T 88, 3. Änderung, Blatt 1, rechtskräftig seit dem 23.01.1991, weist das Plangebiet zum Teil als Reines Wohngebiet – WR, zum Teil als Verkehrsfläche aus. Die Festsetzungen sind im nachstehenden Planausschnitt ersichtlich, in dem der Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung als durchgezogene Linie eingetragen ist.



2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftplanes Nr. 15 „Wahner Heide“. Dieser trifft jedoch für den besiedelten Bereich keine Festsetzungen.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.

Ferner liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

2.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt.

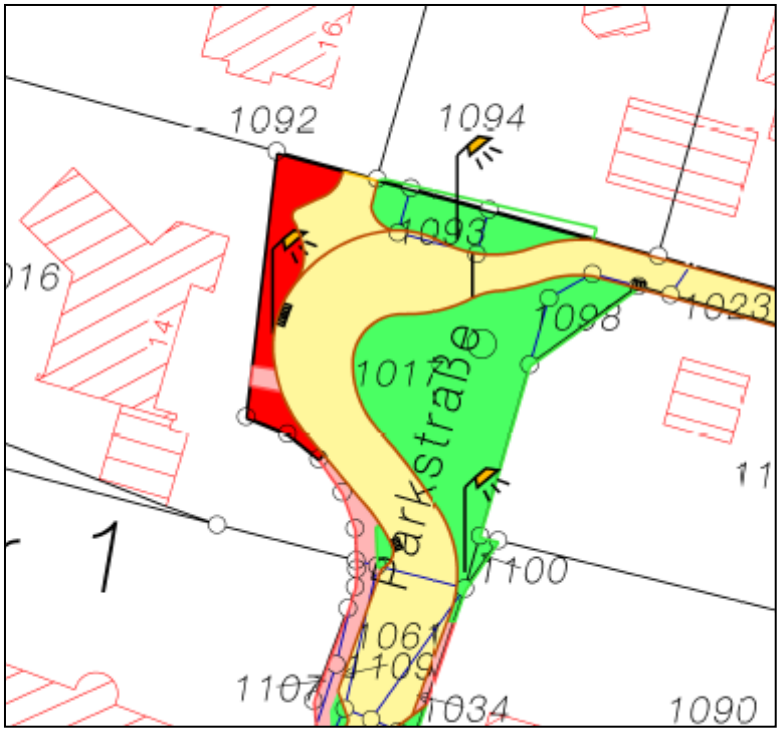
2.7 Denkmalpflege

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohngebäude ist nicht denkmalgeschützt. Das Plangebiet liegt außerhalb der in den Troisdorfer Denkmalbereichssatzungen abgegrenzten Bereiche. Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebäude (Parkstraße 12) ist als ehemalige Direktorenvilla mit Parkanlage und Einfriedung unter Denkmalschutz gestellt. Ebenso ist die ehemalige Villa des Direktors Carl Mannstaedt, die süd-östlich an das Plangebiet angrenzt, unter Denkmalschutz gestellt.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Eigentümer des Grundstücks Parkstraße 14 ist bereit, von der Stadt Troisdorf eine ca. 70 m² große Fläche vor seinem Grundstück zu erwerben. Diese Fläche war bislang planungsrechtlich als Straßenbauland ausgewiesen. Die Nutzung als Straßenbegleitgrün wird jedoch nach dem Straßenausbau nicht weiter verfolgt. Der nachstehende Ausschnitt aus dem Straßenkataster zeigt die vorhandene Situation. Die Fläche westlich der Fahrbahn ist im Straßenkataster als „Private Nutzung öffentlicher Flächen“ gekennzeichnet.



Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die bisherige Ausweisung als Verkehrsfläche für die Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 1, Flurstücke 1301 und 1302 durch eine Ausweisung als Wohnbaufläche zu ersetzen. Hiermit soll der Plan dem tatsächlichen Straßenausbau Rechnung tragen und den städtischen Pflegeaufwand für Flächen mit privatem Charakter reduzieren.

Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine punktuelle Planänderung handelt und keine tiefgreifende Veränderung des ursprünglichen Planungskonzeptes darstellt. Da die Möglichkeit zur Äußerung der betroffenen Öffentlichkeit aus Gründen der Rechtssicherheit nicht eingeschränkt werden soll, wurde das vereinfachte Verfahren mit Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

4. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Da die Planänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, kann gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen haben.

Die Planänderung führt zu keiner Zulässigkeit von Vorhaben, die in Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt sind („UVP-pflichtige Vorhaben“). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen bestehen nicht, da es sich lediglich um eine punktuelle Planänderung handelt, die keine Änderung der tatsächlichen Nutzung nach sich zieht.

5. Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt Wohnbauflächen und Verkehrsflächen fest. Dabei wird die bisherige Festsetzung der Verkehrsflächen von den Flurstücken 1301 und 1302 zurückgenommen und durch eine Ausweisung von Wohnbaufläche ersetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ist nicht Ziel dieser Planänderung, die bauliche Nutzung des Grundstücks im Geltungsbereich neu zu regeln. Somit wird eine Festsetzung als Reines Wohngebiet – WR, mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem Bebauungsplan T 88, 3. Änderung, Blatt 1 übernommen.

Auch die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan T 88, 3. Änderung, Blatt 1 übernommen. Es handelt sich dabei um eine Regelung zur Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, sowie darüber hinaus keine Flächen dafür festgesetzt worden sind. Außerdem wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 350 m² festgesetzt.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan T 88, 3. Änderung, Blatt 1, gelten auch weiterhin für den Geltungsbereich der Planänderung.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Die Planänderung greift die nunmehr vorhandenen Eigentumsverhältnisse auf. Die betroffenen Flurstücke befinden sich bereits im Besitz des Eigentümers des Grundstücks Parkstraße 14.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt keine Kosten.

Troisdorf, den 06.02.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den 06.02.2009

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister