STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 88, 8. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf
Bereich Parkstraße

- Reduzierung Verkehrsfläche -

Satzung

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, 8. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Parkstraße

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Troisdorf. Es wird durch das vor dem Grundstück Parkstraße 3 liegende Straßenland gebildet.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Grenze des Grundstücks Parkstraße 5, im Südwesten durch die Grenze zum Grundstück Parkstraße 3 und östlich durch die Grenze zwischen der Verkehrsfläche der Parkstraße und dem Grundstück Parkstraße 2 begrenzt.

Somit liegen im Plangebiet die Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Flurstücke 1857 und 2449. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 373 m².

2. Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt unweit des nördlichen Ortsteilrandes von Troisdorf an der Parkstraße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit vergleichsweise großen Grundstücken. Die Parkstraße ist in diesem 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, 8. 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 öffentliche Verkehrsfläche aus.

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 Altlasten bekannt.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Die Parkstraße beschreibt innerhalb des Geltungsbereiches eine S-Kurve. Ein Teil der festgesetzten Verkehrsfläche wird allein als Zufahrt zum Grundstück Parkstraße 3 benutzt. Es ist von der eigentlichen Straße durch einen Grünstreifen abgetrennt. Ziel der Planung ist eine Anpassung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Straßenausbauplanung. Dabei soll der Teil der Verkehrsfläche, der keinen öffentlichen Charakter besitzt und nicht Teil der Ausbauplanung ist, zukünftig als private Grundstücksfläche ausgewiesen und anschließend an den Nutzer der Zufahrt veräußert werden.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, 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 Verkehrsfläche auf die eigentliche Fahrbahn der Parkstraße zurückgenommen und somit der Ausbauplanung angepasst.

Die zurückgenommene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt und schließt dadurch nahtlos an die benachbarten Grundstücke an, die dieselbe Festsetzung besitzt. Die Fläche erhält keine überbaubaren Grundstücksflächen.

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 und Garagen, die innerhalb überbaubarer Flächen zulässig sind. Als Ausnahme können Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung ist die Veräußerung der Fläche durch die Stadt an Dritte notwendig, wofür die Planänderung die Voraussetzung schafft.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt keine Kosten.