STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Kirchstraße, Frankfurter Straße, Am Sanderhof, Im Grund

- Aufhebung Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit -

Rechtskraft

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) i.V.m. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf
Bereich Kirchstraße, Frankfurter Straße, Am Sanderhof, Im Grund

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 89, Blatt 5, 2. Änderung umfasst eine ca. 1,9 ha. große zentrumsnahe Fläche in Troisdorf-Mitte.

Das Plangebiet umfasst den Block zwischen der Kirchstraße, Frankfurter Straße sowie den Straßen Im Grund und Am Sanderhof. Die Gebäude entlang der Kirchstraße und Frankfurter Straße besitzen im Erdgeschoß mehrheitlich eine geschäftliche Nutzung, sowie eine Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschoßen. Die Gebäude an den Straßen Im Grund und Am Sanderhof sind durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Blockinnenbereich ist eine Tiefgarage überbaut worden.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln für den Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als gemischte Baufläche - M dar.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 1. Änderung vom 02.10.2007 besitzt den gleichen Geltungsbereich wie die aktuelle zweite Änderung und deckt daher das Plangebiet vollständig ab. Durch die zweite Änderung wird der Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 1. Änderung ersetzt.

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 1. Änderung setzt im Bereich der Kirchstraße und Frankfurter Straße Kerngebiet - MK fest. Die Bebauung ist hier in geschlossener Bauweise und drei- bis viergeschossig ausgewiesen, im Bereich des mehrgeschossigen Gebäudes an der Einmündung Kirchstraße / Im Grund auch ohne Festsetzung der Geschossigkeit.

Die Flächen entlang der Straßen Am Sanderhof und Im Grund sowie im Blockinnenbereich sind als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Es ist eine zweigeschossige, offene Bauweise zulässig, im Blockinnenbereich mit Staffelgeschoss.

Ferner setzt der Bebauungsplan die Verkehrsflächen der Straßen Im Grund, Am Sanderhof sowie Teile der Frankfurter Straße fest. Von der Straße Im Grund verläuft eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, die an der Passage im Gebäude Kirchstraße 14 eine kurze fußläufige Verbindung zum Beginn der Troisdorfer Fußgängerzone herstellt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Maßnahmen vorsieht.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, enthält keine Kennzeichnung für das Plangebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Planung soll das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, welches eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Im Grund und der Kirchstraße herstellt, entfallen.

Im Blockinnenbereich verläuft die Fläche für das Gehrecht durch eine neu geschaffene Wohnanlage mit 17 Einfamilienhäusern, die auf der ehem. öffentlichen Tiefgarage entstanden ist. Entlang des Weges sollte eine Begrünung entstehen.

Im Bereich der neu entstandenen Wohnhäuser überwiegt auf der Fläche für das Gehrecht der private Nutzungscharakter als Zugang zu den Häusern. Zwischen der Wohnbaufläche und der Passage durch das Objekt Kirchstr. 14 ist nach Angaben der Anwohner ein Zustand von Verwahrlosung eingetreten. Die Gewerbeeinheiten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kirchstr. 14 stehen aktuell leer. Für die Tiefgaragen wird das Gehrecht nicht als Zugangsmöglichkeit benötigt.

Durch den Entfall des Gehrechtes im Zuge der Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Fußweg ggfs. zeitlich begrenzt für den öffentlichen Zugang zu sperren. Rechtssicher ist dies nur nach Aufhebung der Baulast möglich. Dies ist Voraussetzung für die Einschränkung der Nutzung durch die Allgemeinheit.

Ziel der Planung ist somit die Steigerung der Attraktivität der Wohn- und gewerblichen Nutzung in diesem Bereich. Durch die Aufhebung des Gehrechtes wird die Möglichkeit eingeräumt, ein unerwünschtes Betreten der Flächen zu unterbinden.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist sind mehrere vorliegende Anträge auf eine Änderung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 5, 1. Änderung.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Umweltprüfung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für sog. andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Planung von Wegeverbindungen) aufgestellt wird. Neue überbaubare Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt. Es ist zudem keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB möglich, da lediglich der Nutzerkreis des Gehweges eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet war seit ca. 1950 vollständig bebaut. Die Fläche liegt zentral am Rande der Innenstadt Troisdorfs. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Die Planung schränkt durch Herausnahme des Gehrechts lediglich die Nutzung des durch die bestehende Wohnbebauung verlaufenden Gehweges ein. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes T 89, Blatt 5, 1. Änderung bleiben bestehen. Es wird auf die städtebauliche Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen (siehe Anlage 1).

Einzige Ausnahme bildet die Fläche für das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, die aus dem Plan herausgenommen wird. Damit wird das Ziel verfolgt, den Anwohnern eine rechtssichere Möglichkeit zur Regelung des Betretens der Flächen zwischen den Wohngebäuden Im Grund 12 - 12c und Kirchstr. 14 zu geben. Dadurch soll ein Betreten von unerwünschten Personen verhindert und einem zunehmenden Vandalismus begegnet werden.

Die innere Erschließung kann nach Entfall des Gehrechtes weiterhin über den bereits hergestellten Fußweg erfolgen. Das Flurstück Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nummer 5734 befindet sich im Teileigentum der Eigentümer der auf der Tiefgarage errichteten Gebäude. Nach Entfall des Gehrechtes können diese Eigentümer die innere Erschließung zu ihren Häusern intern regeln. Ebenso kann der Zugang von der Kirchstraße zu den rückwärtigen Geschäftslokalen auf dem Grundstück Kirchstr. 14 intern durch den Eigentümer geregelt werden.

Die öffentliche Verbindung zwischen Im Grund und Kirchstraße entfällt. Dies wird vor dem Hintergrund der Ziele der Planung in Kauf genommen, da keine langen Umwege anfallen. Fußgänger können von der Straße Im Grund durch die Straße Am Sanderhof zur Kirchstraße gelangen. Die längsten Umwege zur Kirchstraße fallen für die Bewohner der Gebäude Im Grund 10 - 12h an. Diese Bewohner sprechen sich jedoch für eine Planänderung und den Wegfallen des Gehrechtes aus.

Das Gehrecht für die Allgemeinheit war bislang als Baulast gesichert. Durch die Aufhebung der Fläche für das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit im Bebauungsplan kann die Baulast nunmehr gelöscht werden.

Die Tiefgaragenzugänge sind so gelegen, dass der öffentliche Weg nicht für deren Erschließung benötigt wird.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten fallen für die Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten an.

8. Anlagen

Anlage 1 Städtebauliche Begründung Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 1. Änderung

Troisdorf, den

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister