

Der Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 wurde am 10.03.2011 gefasst. Der Geltungsbereich erfasst die Südwestseite des Vorgebirgsblickes mit der dreigeschossigen festgesetzten Satteldachbebauung sowie rückwärtig den Anschluss an die Gartenstadtbebauung.

Anlass der Planung ist, dass seit Inkrafttreten der 15. Änderung am 24.08.1977 die im Bebauungsplan auf mehreren Privatgrundstücken festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlage wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht verwirklicht werden konnte.

Auf den Grundstücken sind Bauvorhaben mit den dazugehörigen Einzelgaragen innerhalb der festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftsanlagen genehmigt worden.

Der Ausbau der Spitzwegstraße erfolgte jedoch planmäßig, so dass der Teil der Spitzwegstraße zwischen den festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen bis kurz vor die Menzelstraße vom Ausbaucharakter keine Befahrbarkeit zulässt (Gehwegplattenbelag mit seitlichen Grünstreifen). Daher verfügen die Grundstücke nach dem Konzept des Bebauungsplanes nicht über einen Stellplatz. Einige der Lochnerstraße und Menzelstraße gelegenen Grundstücke erhielten vor längerer Zeit eine Genehmigung für eine teilweise Befahrung des Gehweges. Dieser ist mittlerweile mittig abgepollert um den Durchgangsverkehr zu verhindern.

Durch die Genehmigung eines Stellplatzes auf dem Grundstück Spitzwegstraße 10 verfestigt sich die Befahrung des Fußweges weiter. Zwei Bauvoranfragen für die Grundstücke in den betreffenden Bereich machen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich um Einstellplätze auf den Grundstücken genehmigen zu können.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Befahrbarkeit der Spitzwegstraße auf einem ca. 65 m langen nicht befahrbaren Teilstück. Des Weiteren wurden in diesem zweigeschossige Gebäudeteile angefragt, die auf die bereits teilweise abweichend von den festgesetzten Höhen realisierten Gebäudehöhen Bezug nehmen und bis zu einer Gebäudehöhe von insgesamt 6,50 m zugelassen werden sollen. Die übrigen Gebäudehöhen sind im Bereich der eingeschossigen Bungalows von 3,20 m auf 3,80 m und in einem Teilbereich auf 4,60 m (bereits realisierte Höhenüberschreitungen) angehoben. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist zudem die Erweiterung der überbauten Fläche, damit bei der Gebäudeanordnung mehr Spielraum besteht bzw. die Bestandsgebäude erweitert werden können. Die bisherigen Festsetzungen werden weitgehend übernommen, insbesondere die Flachdachfestsetzung in der Spitzwegstraße.

157  
300  
1000  
1024  
2000  
2709  
2800  
2893  
2920  
2928  
2920  
3000  
3009  
3020  
3052  
3000  
3184  
3200  
3257  
3200  
3300  
4254  
5000  
5270  
5000  
5000  
6100  
6300  
6480  
6000  
6806  
7000  
7400  
7000  
8462  
10000  
10000  
11849  
12000  
12141  
12000  
12638  
13000  
13527  
13000  
13000  
14000  
14200  
14679  
16000  
16999  
17000  
17000  
18176  
19000  
19461  
19500  
19627  
20000  
20262  
20000  
20779  
20000  
21274  
21000  
21724  
22000  
22101  
22000  
22695  
23000  
23000  
23135  
23000  
23400  
23000  
24000  
24600  
24830

## **5.7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet Gas, Wasser und Elektrizität ist gewährleistet.

Die erforderlichen Hausanschlussleitungen bestehen bzw. können hergestellt werden.

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden besteht gem. § 51a Landeswassergesetz eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser. Da nach Mitteilung des Abwasserbetriebes Troisdorf der vorhandene Mischwasserkanal bei Verwirklichung der bisher und auch künftig festgesetzten GRZ von bis zu 0,6 überlastet wäre, ist eine abweichende Regelung im Sinne einer Übernahme des Niederschlagswassers in den Kanal wie bei den bereits bestehenden Gartenhofhäusern nicht möglich.

Eine gemeinwohlverträgliche Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wird durch Gutachten der GBU-Consult nachgewiesen. Die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes für eine Versickerung in einem Mulden-Rigolen-System bzw. einer Rigole werden nach §51 a LWG für die ab ca. 2,50 m Tiefe anstehenden Kiesschichten erfüllt. **(s. Anlage)**.

## **5.8. Gestaltungsvorschriften**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten ergänzend die örtlichen Bauvorschriften der isolierten Gestaltungsatzung „Gartenstadt Eschmar“, die von den Änderungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben.

## **6. Verwirklichungsmaßnahmen**

Besondere Planverwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Der Umbau der Straße verursacht überschlägig ermittelt Kosten in Höhe von 40.000 € (Stand 2011). Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Refinanzierung werden Beiträge auf der Grundlage des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Nordrhein-Westfalen erhoben, soweit die Kosten nicht der Stadt anderweitig von der Hand gehalten werden. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Durch die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenausbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge) werden Maßnahmen für im Land Nordrhein-Westfalen vorgenommene beitragspflichtige Straßenausbaumaßnahmen gefördert. Die Förderhöhe beträgt 50 Prozent des umlagefähigen Aufwands. Die Stadt Troisdorf trägt 50 % der Ausbaukosten selbst, 25 % der umlagefähigen Kosten tragen die Anlieger und die restlichen 25% werden durch die Fördergelder des Landes NRW getragen.

## **8. Anlagen**

Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter (06.09.2011) **(Anlage 1)**.