Stadt Troisdorf Datum: 11.08.2021
Der Bürgermeister
Az: Dez II/61-KA

Vorlage, DS-Nr. 2021/0921 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.09.2021			

Betreff: Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit der/n vorgestellten Variante/n …….. *(bitte Variante/n eintragen)* des Vorentwurfs zu Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 07.04.2021 begehrte der Antragssteller eine Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1. Er beabsichtigt hier auf bisher mindergenutzten Flächen planerisch eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen waren damals sechs Häuser (5 Einfamilienhäuser als 1 Einzel- und 4-Doppelhäuser sowie 1 Mehrfamilienhaus).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hatte der Planänderung mit Beschluss vom 26.05.2021 grundsätzlich zugestimmt, jedoch um weitere Alternativen/Varianten für den Bereich der geplanten Doppelhäuser gebeten. Die Verwaltung hat dies an den

Vorhabenträger weitergegeben und daraufhin eine zweite Variante mit einem Mehrfamilienhaus anstelle der Doppelhäuser erhalten sowie Erläuterungen zu den in er Vergangenheit bereits verworfenen Varianten. Die zusätzliche Variante sieht ein zweites 3-geschossiges Mehrfamilienhaus anstelle der vier 2-geschossigen Doppelhäuser vor, in dem sich auch ein Pflegestützpunkt realisieren ließe. Zudem wurde hierbei die überbaubare Fläche in Richtung Kleingärten im Vergleich zur 1. Variante reduziert und damit die Bauflucht des Bestandes besser aufgenommen. Auf der Restfläche ist eine Carportanlage zur Parkraumversorgung des Mehrfamilienhauses vorgesehen. Für 8 Wohneinheiten würden hier 12 Stellplätze (davon einer behindertengerecht) geschaffen. Zudem wurde das ohnehin bereits geplante Mehrfamilienhaus im Anschluss an Marienburgstraße 27 in beiden Varianten etwas tiefer ausgebildet. Hier sind 10 Stellplätze für 8 Wohneinheiten vorgesehen. Die Einzel- und Doppelhäuser erhalten je eine/n Garage/Stellplatz pro Wohneinheit.

Im Zuge der Vorplanungen des Vorhabenträgers zu Bebauungsmöglichkeiten für den Bereich Breslauer Straße entlang des Weges zur Kleingartenanlage war auch in Anlehnung an die gesamte Siedlung die Variante einer Reihenhausbebauung untersucht worden. Diese wurde aufgrund des wenig tiefen Grundstückszuschnittes zu den Kleingärten hin nicht weiterverfolgt, weil…

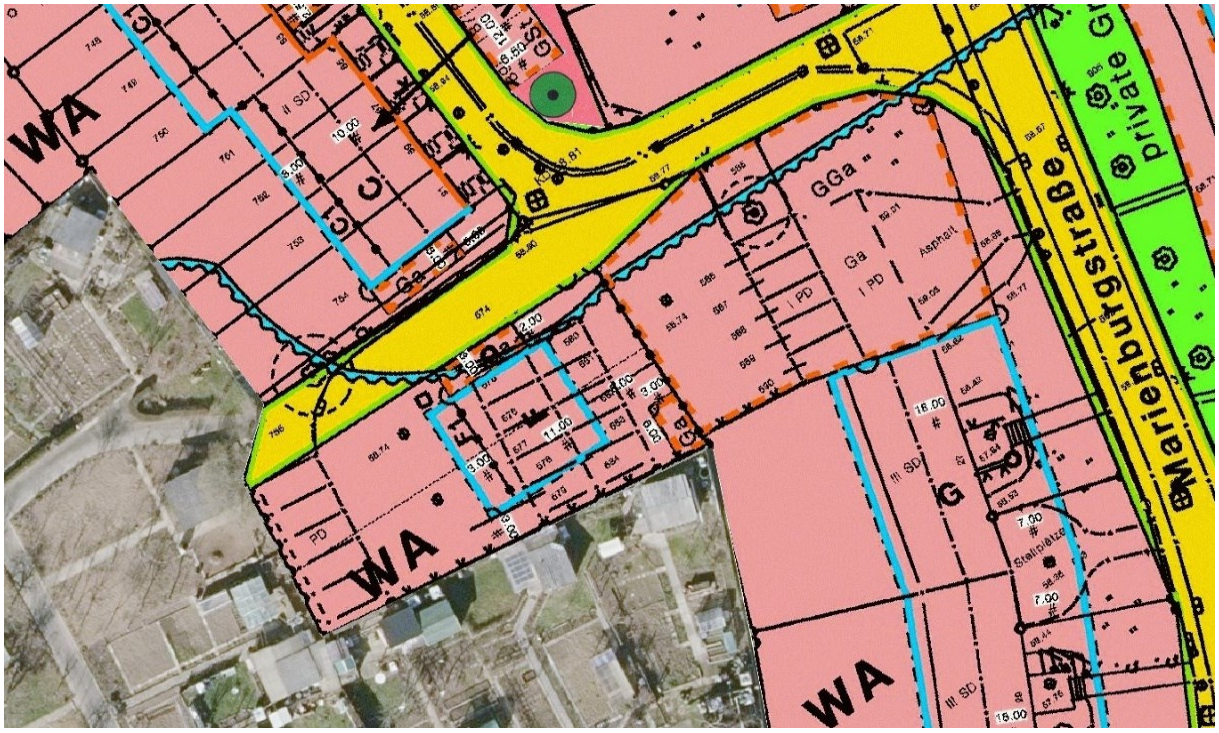
- man für die Mittelhäuser immer auf eine Überschreitung der aktuell zulässigen und laut BauNVO maximalen GRZ von 0,4 käme (hier 0,51 + 0,53) und die 0,4 auch durch eine Verbreiterung der Mittelhäuser nicht zu erreichen wäre. (zudem wären die Mittelhäsuer dann asymetrisch breit zu den Eckhäusern)
- eine Gebäudetiefe von 10,00 m bei einer Reihenhausbebauung unwirtschaftlich und von der Grundrissgestaltung her unflexibel ist.
- für die Mittelhäuser Grundstücksgrößen von unter 250,00 m² entstehen würden.
- für die Mittelhäuser die Stellplätze bei der vorliegenden Grundstückstiefe nicht auf dem eigentlichen Grundstück darstellbar wären.

Die Verwaltung folgt dieser Argumentation und sieht diese Variante als ungeeignet an. Weitere Alternativen ergaben sich nicht.

Zur Umsetzung der zweiten Variante beabsichtigt der Vorhabenträger ein Teilstück der Straßenverkehrsfläche am derzeitigen Abzweig zum Kleingarten von der Stadt anzukaufen. Im Verfahren soll geprüft werden, ob der aktuelle Zuschnitt der Verkehrsfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan aus fachlicher Sicht beizubehalten ist, weil dies die Grundlage für einen erforderlichen Kurvenausbau darstellt, oder ob der Zuschnitt geändert werden kann. Falls die Verkehrsfläche unverändert bleiben muss, müsste man die dort geplanten Stellplätze etwas drehen und verschieben. Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass ein/e Verkauf/Anpassung möglich ist, müsste hier die festgesetzte Verkehrsfläche aus rechtlichen Gründen zurückgenommen werden und in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Ebenfalls aus verkehrsrechtlicher Sicht besteht durch die Planänderung die Möglichkeit, die Festsetzung der Verkehrsflächen entlang der Marienburgstraße zu bereinigen. Hier ist ein schmaler privater Vorgartenstreifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, jedoch nicht als solche aufgebaut. Aus Sicht der Stadtplanung empfiehlt

es sich, die Abgrenzung planerisch an den tatsächlichen Ausbauzustand anzupassen und dies zu bereinigen, sofern hier kein weiterer Ausbaubedarf mehr besteht.



Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan T 169, Blatt 1 (Zulässig sind nur 2 Doppelhäuser und Gemeinschaftsgaragen)

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

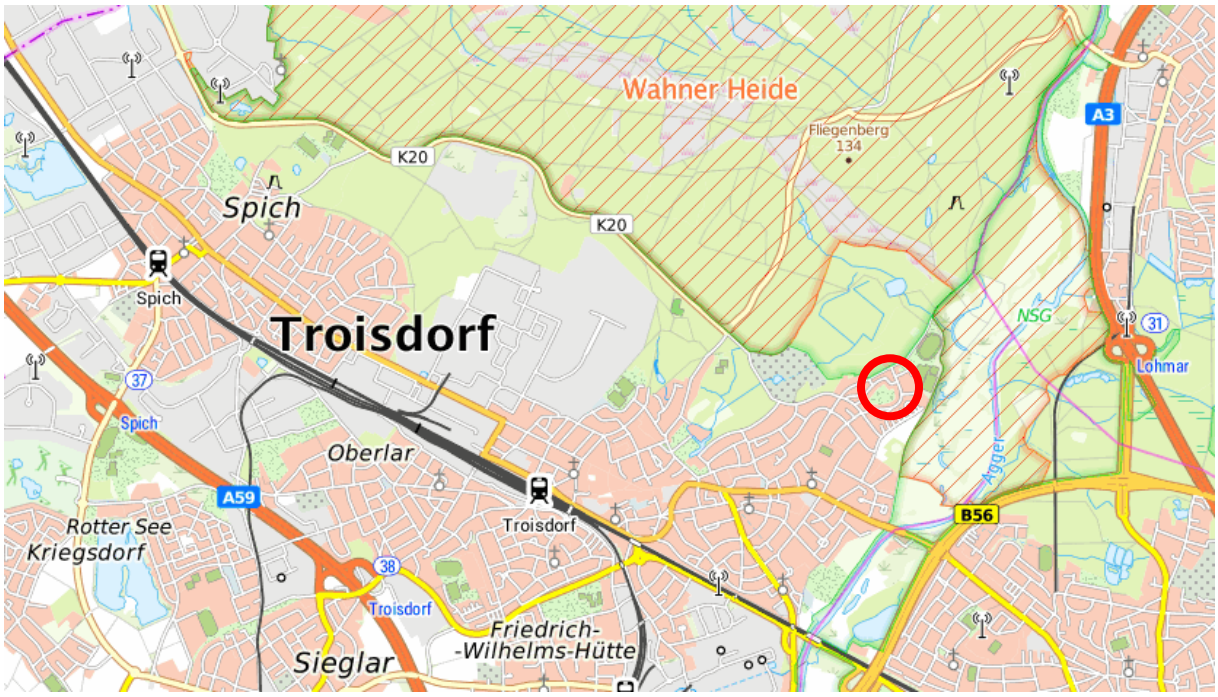
gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße

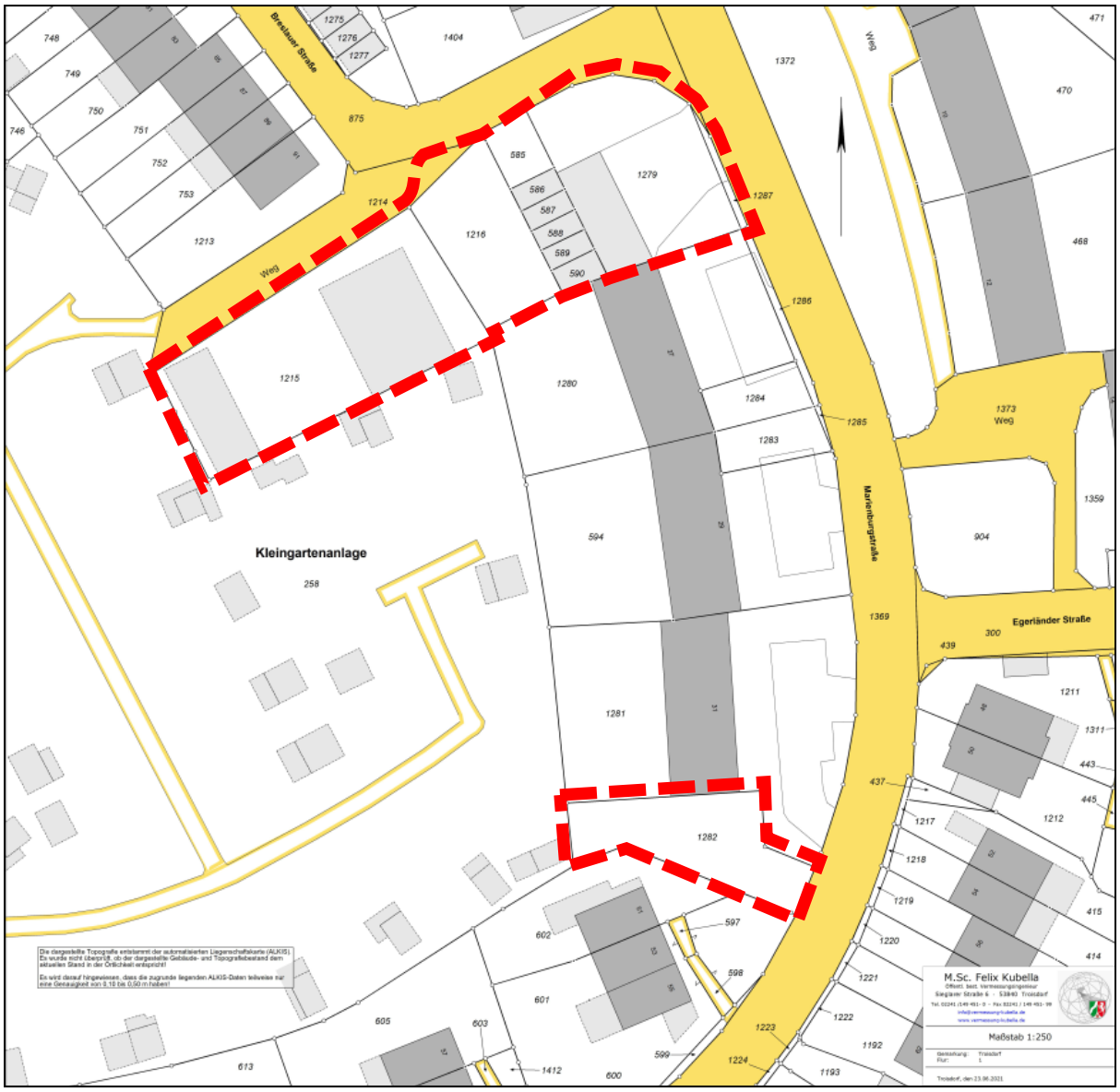
1 Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Troisdorf-Mitte im Bereich der Marienburgstraße Ecke Breslauer Straße.



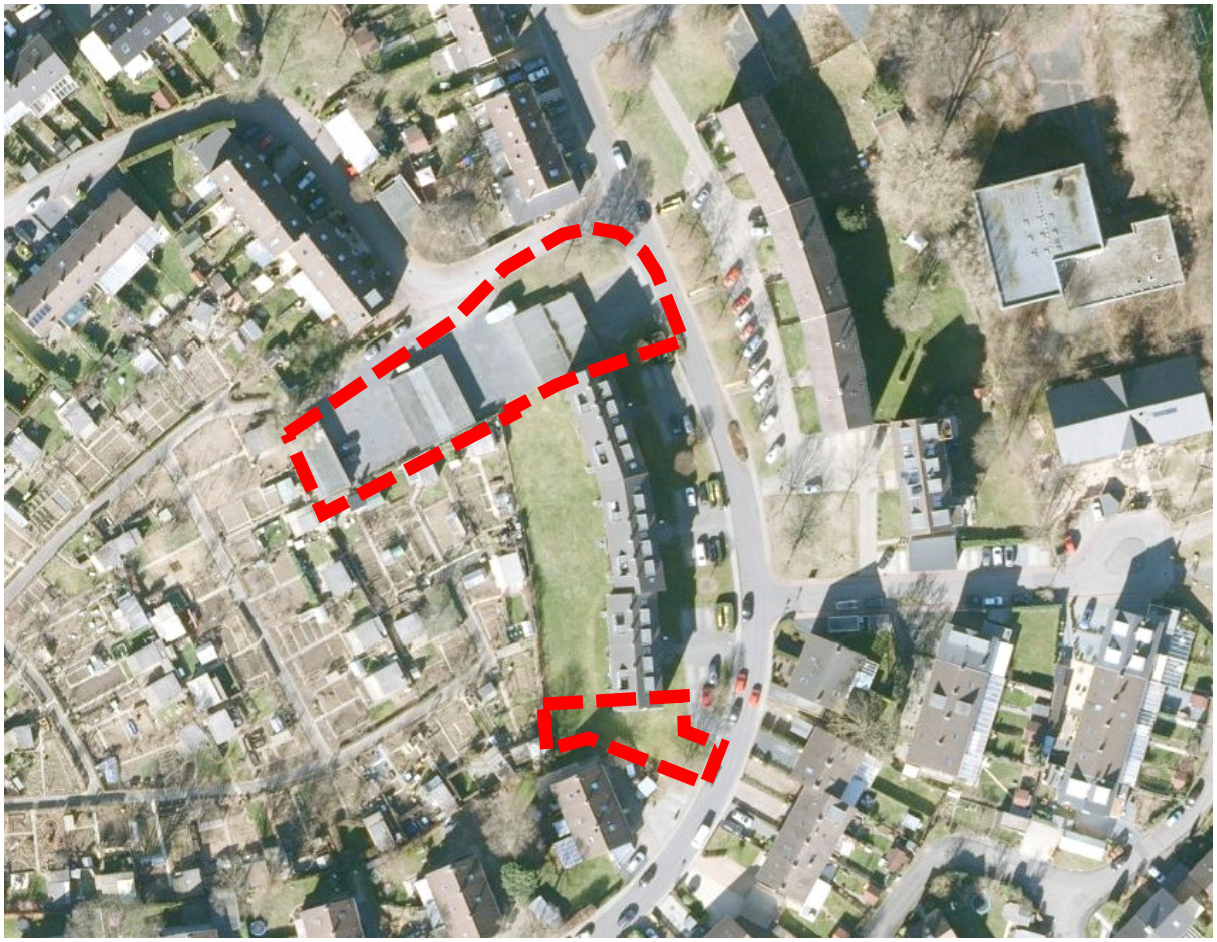
Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW 2021)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Marienburgstraße und die Breslauerstraße, die Kleingartenanlage „In der Maikammer“ sowie die Wohnbebauung Marienburgstraße 51-55. Er umfasst auf den privaten Flurstücken 585 bis 590, 594, 1215, 1216, 1279 bis 1287, Flur 1, Gemarkung Troisdorf einen Garagenhof entlang der Zuwegung zur Kleingartenanlage sowie eine unbebaute Fläche neben Marienburgstraße 31. Marienburgstraße 27-31 liegen ebenfalls im Geltungsbereich. Ein kleines Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche auf Flurstück 1214 gehört ebenfalls dazu.



Katasterauszug mit primären Änderungsbereichen

Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, ist die vorhandene Bebauung überwiegend durch eine Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung geprägt. Die Bebauung ist abschnittsweise geschlossen und besteht aus Baukörpern mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Satteldach-Geschoss und teilweise über 70 m Gesamtlänge. Die Gebäude, an die sich die beiden Änderungsbereiche anschließen, haben bei drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss eine Traufhöhe von etwa 9,80 m und eine Firsthöhe von etwa 13,50 m bezogen auf das Erdgeschoss.
Neben der Wohnbebauung entlang der Marienburgstraße und der Breslauer Straße ist das Umfeld des Plangebietes zudem durch die südwestlich gelegene Kleingartenanlage geprägt.
Der nördliche Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1.735 qm wird derzeit als Stellplatzanlage in Form von Reihengaragen und deren Zufahrten genutzt. Die 25 Garagen haben eine Höhe von etwa 2,70 m.
Der südliche Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 296 qm ist nicht bebaut und dient derzeit als Freiraum/Rasenfläche.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW 2021)

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 18.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan T 169, Blatt 1 setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Nördlich von Marienburgstraße 27 sind hierin Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Südwestlich hiervon, zwischen der Garagenfläche und der Kleingartenanlage, ist ein Baufenster für zwei Doppelhäuser festgesetzt. Die Fläche südlich im Anschluss an Marienburgstraße 31 ist bisher nicht überbaubar. Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der 2. Änderung unberührt mit Ausnahme der Flurstücke 1285 und 1287. Sie sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und sollen in WA umgewandelt werden. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf eine Erweiterung der Baugrenzen, um auf bisher für Garagen oder Freiräume genutzten Flächen im Sinne

des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche soll gemäß aktuellem Ausbauzustand bereinigt werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

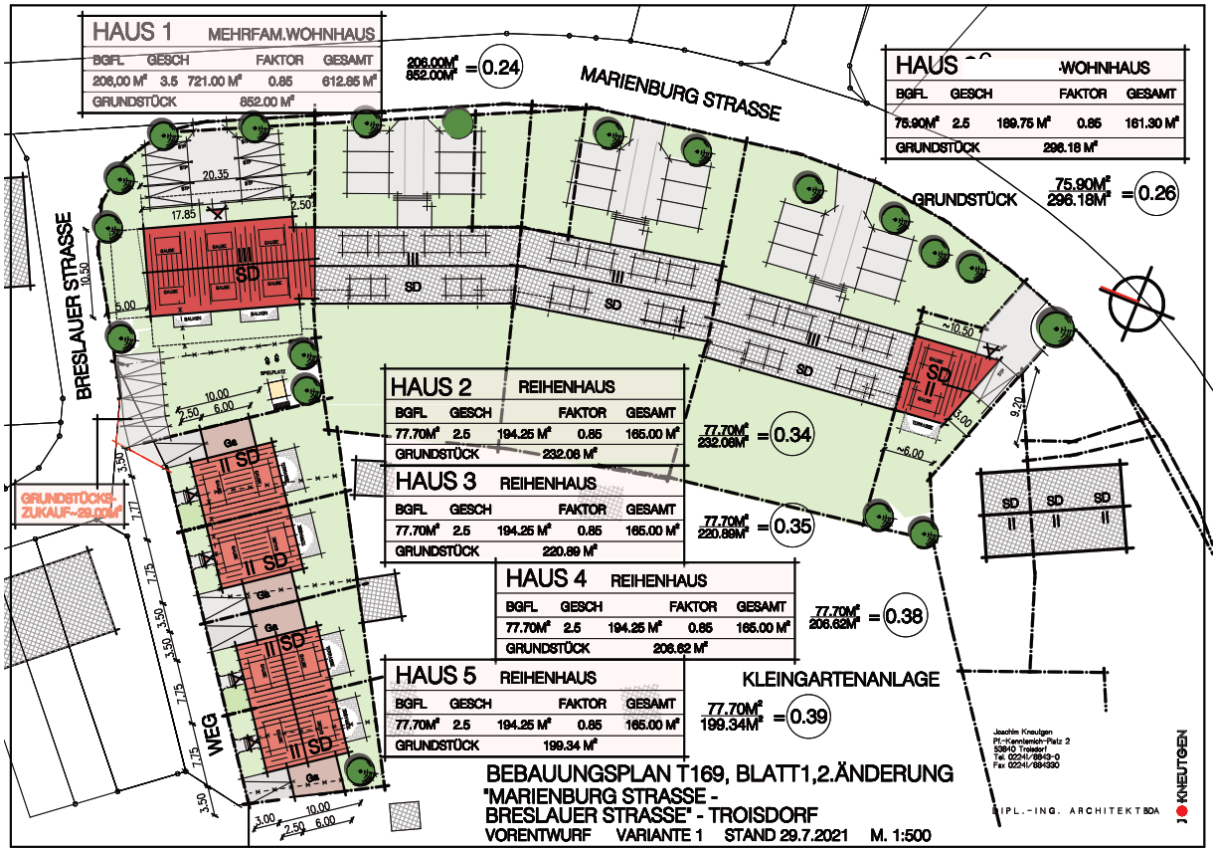
Der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Flurstücke möchte in Anbetracht des weiterhin hohen Bedarfs an dieser Stelle wertvollen neuen Wohnraum schaffen. Dafür sollen insbesondere Flächen genutzt werden, auf denen derzeit lediglich Garagen stehen, die nicht als erforderlicher Nachweis an eine bestehende Bebauung gebunden sind.
Städtebaulich soll so gleichsam die Ecksituation Marienburgstraße-Breslauer Straße einen baulich hochwertigen Abschluss erhalten. Die neue Bebauung soll dabei zudem dem Erscheinungsbild der Bebauung im direkten Umfeld angepasst werden und so einen einheitlicheren Straßenraum schaffen.
Die 3-geschossige Bestandsbebauung der Marienburgstraße als eine Zeile von Mehrfamilienwohnhäusern soll im Norden fortgesetzt werden und über Eck nach Westen die bisher offene Flanke der Mehrfamilienhäuser durch eine straßenbegleitende Bebauung schließen und in die niedrigere zweigeschossige Reihenhausbebauung der Breslauer Straße überleiten.
Durch einen 2-geschossigen Anbau südlich an das Gebäude Marienburgstraße 31 soll am anderen Ende der bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser ebenfalls ein Übergang zu der vorhandenen 2-geschossigen Reihenhausbebauung, beginnend mit der Marienburgstraße 51-55 bis zur Stettiner Straße geschaffen werden.

Für die neu geplante Bebauung liegen zwei Varianten vor, die sich im Wesentlichen in der baulichen Nutzung der derzeit mit Garagen bestandenen Flurstücke 1215 und 1216 unterscheiden.

<u>Bebauung an der Marienburgstraße (Variante 1 und 2)</u>
Bei beiden Varianten gleich ist der bereits angesprochene südliche zweigeschossige Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss an das Gebäude Marienburgstraße 31. Bei dem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 75,9 qm beträgt die GRZ auf dem 296 qm großen Grundstück etwa 0,26. Bei zwei Vollgeschossen bleiben Trauf- und Firsthöhe deutlich unter den Werten des angrenzenden Gebäudes Marienburgstraße 31. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können auf dem Grundstück errichtet werden.
Ebenfalls bei beiden Varianten gleich ist das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss im nördlichen Anschluss an das Gebäude Marienburgstraße 27. Trauf- und Firsthöhe sollen sich an das vorhandene Gebäude angleichen. Da das neue Gebäude jedoch eine Tiefe von 10,50 m erhalten soll, statt 9,10 m wie bei dem Gebäude Marienburgstraße 27, ergibt sich unter Einhaltung der Höhen eine geringere Dachneigung von etwa 32°. In dem Gebäude sind 8 Wohnungen geplant. Auf dem Grundstück sollen zudem 10 Stellplätze für Pkw errichtet werden, 6 davon im Eingangsbereich und 4 an der Breslauer Straße. Bei einer Grundfläche von 206 qm ergeben sich zwei unterschiedliche GRZ-Werte in Abhängigkeit von der in beiden Varianten unterschiedlichen Grundstücksabgrenzung und -größe. Bei der Variante 1 mit der Doppelhausbebauung auf den Flurstücken 1215 und 1216 soll das Grundstück des 8-Famileinhauses an der Ecke Marienburgstraße-Breslauer Straße 852 qm groß werden. Daraus resultiert eine GRZ

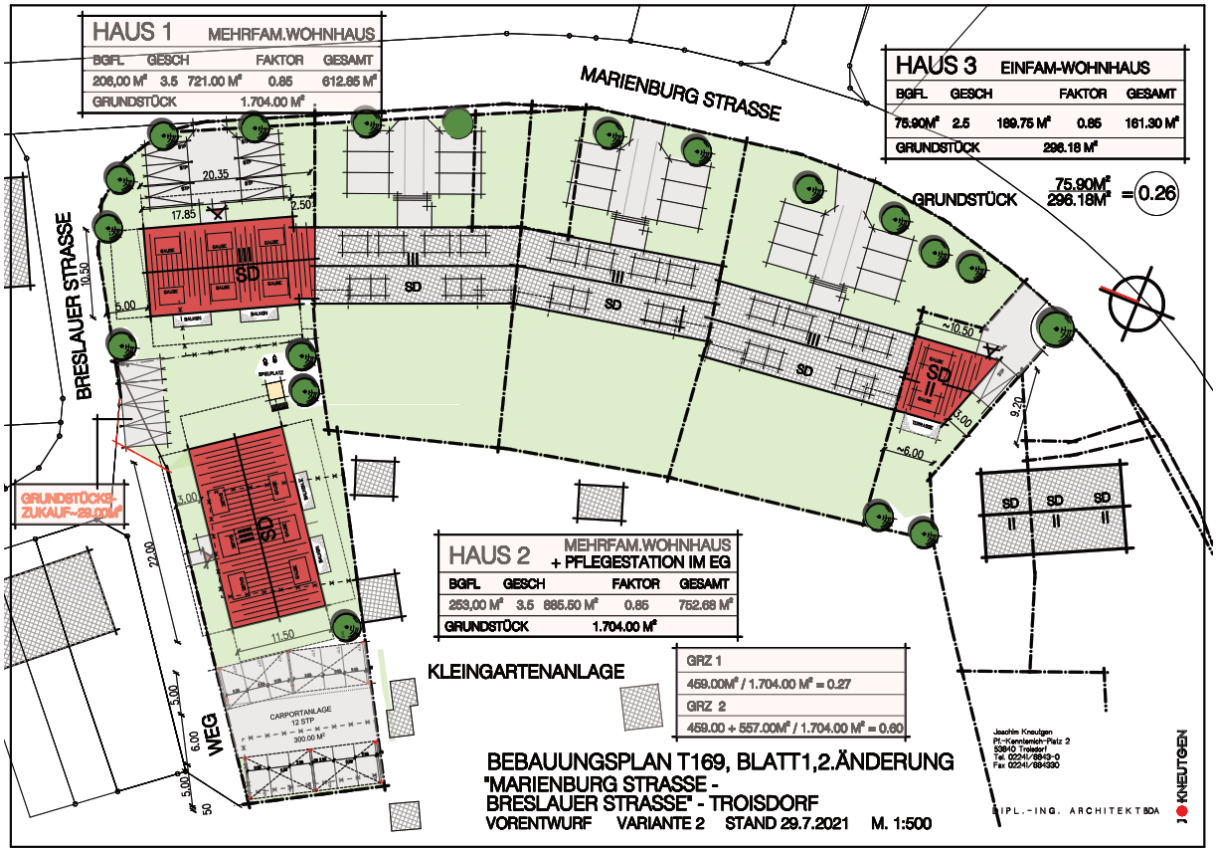
von 0,24. Bei einem weiteren Mehrfamilienhaus an der Breslauer Straße nach Variante 2 würde ein 1.704 qm großes gemeinsames Grundstück für beide Häuser entstehen mit einer GRZ von 0,27. Um die Stellplätze an der Breslauer Straße errichten zu können, sollen ca. 29 qm des städtischen Wegeflurstücks 1214 erworben werden. Die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und müsste im Verfahren in WA umgewandelt werden. Diese Möglichkeit wird im Verfahren geprüft. Sollte der Verkauf aufgrund der notwendigen Verkehrsflächengröße im Einmündungsbereich nicht möglich sein, müsste man die Stellplätze leicht drehen und verschieben. Die Fläche bliebe Straßenverkehrsfläche und könnte aus dem Plangeltungsbereich entfallen.

Die beiden nachfolgend abgebildeten Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Bebauung an der städtischen Wegeparzelle 1214. Im Gegensatz zur geplanten Bebauung an der Marienburgstraße gibt es für die Bebauung an der Breslauer Straße zwei Alternativplanungen.



Variante 1

<u>Planung bei Variante 1</u>
Bei der Variante 1 sollen an der Breslauer Straße zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 4 Wohnungen entstehen. Je Doppelhaushälfte ist eine Garage mit davor liegender Zufahrt vorgesehen. Bei einer Gebäudegrundfläche je Doppelhaushälfte von 77,7 qm und Grundstücksgrößen von etwa 199 bis 232 qm ergeben sich GRZ-Werte zwischen 0,34 und 0,39. Die Erschließung der Doppelhäuser erfolgt über die städtische Wegeparzelle 1214.



Variante 2

Planung bei Variante 2

Bei der Variante 2 ist an die Breslauer Straße statt der beiden Doppelhäuser ein weiteres Mehrfamilienhaus geplant. Als Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen soll das Gebäude analog zu dem geplanten Haus an der Ecke Marienburgstraße-Breslauer Straße ebenfalls über drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen und bezogen auf das Erdgeschoss eine vergleichbare Trauf- und Firsthöhe haben.

Die Grundfläche des Mehrfamilienhauses an der Breslauer Straße ist mit 253 qm geplant. Falls Bedarf besteht, könnten Wohnungen im Erdgeschoss dieses Hauses alternativ als Pflegestützpunkt genutzt werden. Südwestlich des Gebäudes in Nachbarschaft zu den Kleingärten soll eine Carportanlage mit 12 Pkw-Stellplätzen (incl. einem Behindertenstellplatz) entstehen, die einen optischen Übergang vom geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhaus zu der niedrigeren umliegenden Bestandsbebauung und den Kleingartenhütten schafft.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte neue Bebauung geschaffen werden. Dazu ist insbesondere eine Erweiterung der Baugrenzen bezüglich der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen erforderlich. Zudem ist es geboten, entsprechende Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze und Carports) neu zu verteilen und die Trauf- und Firsthöhen der neuen Gebäude zu bestimmen.

Ziel der Planung ist es, dadurch für die baulich mindergenutzten Garagenflächen und

die tlw. großzügigen Abstandsflächen der Bestandsbebauung Baurecht für eine neue Wohnbebauung mit verschiedenen Gebäudetypen zu schaffen. Das bisher schon festgesetzte, aber ungenutzte Baufenster für zwei Doppelhäuser südlich von Breslauer Straße 91 wird in die Planung einbezogen und neu überplant, um zusammen mit den angrenzenden Garagenflächen eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Für die Neubauten werden entsprechend neue Garagen/Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen in Ihrem Bestand planungsrechtlich nachvollzogen werden, eine bauliche Veränderung ist hier jedoch nicht beabsichtigt. Die Planung folgt dem prognostizierten Bedarf der aktuellen Wohnbauziele für Troisdorf und ermöglicht Wohnformen für verschiedene Interessengruppen. Die bisher untergenutzten und überwiegend versiegelten/befestigten Garagenflächen werden i.S.d. des städtebaulichen Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ zukünftig höherwertiger genutzt und im Bereich der Wohngärten entsiegelt.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich bei der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan zur Förderung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²), auch unter Berücksichtigung der zeitlich und räumlich hiermit im Zusammenhang stehenden Planungen T 169, Blatt 1, 1. und 3. Änderung sowie T 201.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach 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

Die Umweltbelange, insbesondere die Anforderungen an den Artenschutz werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt.
Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.
Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür wird eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt analog der vorhandenen Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet mit den im Bebauungsplan T 169, Blatt 1 von 2005 zugelassenen Nutzungen unverändert.
Das Maß der baulichen Nutzung wird passend zur oben erläuterten geplanten Bebauung im weiteren Verfahren bestimmt und entsprechend festgesetzt. Dazu ist insbesondere für die geplante Bebauung an der Breslauer Straße zunächst eine Entscheidung für eine der beiden Varianten erforderlich.
Grundsätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die Angabe einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform und Dachneigung bestimmt. Diese Festsetzungen leiten sich aus dem baulichen Bestand sowie aus dem Bebauungsplan von 2005 ab.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes von 2005 müssen für eine Realisierung der geplanten Bauvorhaben entsprechend erweitert werden. Im weiteren Verfahren ist dazu zu bestimmen, wie eng der durch die Baugrenzen festgesetzte Rahmen um die geplanten Gebäude gezogen werden soll.
Zudem ist zu bestimmen, wie eng und verbindlich die Platzierung der Pkw-Stellplätze und Carportanlage mittels Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden soll.
Bei der neuen Bebauung an der Marienburgstraße wird darüber hinaus eine geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der Bebauung an der Breslauer Straße eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern, je nach Entscheidung für eine der beiden Varianten.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung ist bereits über die Marienburgstraße und die Breslauer Straße sowie die städtische Wegeparzelle 1214 gesichert. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht notwendig.
Die für die Bewohner erforderlichen Pkw-Stellplätze werden entsprechend den üblichen Stellplatznachweisen in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken errichtet. Festsetzungen zur Lage der Stellplätze sind vorgesehen kongruent zum bestehenden Bebauungsplan (vgl. Kap. 5.2).

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

Auf Grund der innerörtlichen Lage sind nach derzeitigem Planungsstand für die Änderungsbereiche analog zum Bebauungsplan von 2005 keine speziellen Festsetzungen zu Grünflächen oder Gehölzpflanzungen vorgesehen.
Ob sich ggf. Anforderungen aus den Belangen des Artenschutzes ergeben, muss sich im weiteren Verfahren zeigen.

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Versorgung der neuen Wohnhäuser kann über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsleitungen/-netze ermöglicht werden. Abwasser kann ebenfalls über die vorhandene Kanalisation beseitigt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt wie bei einer Wohnbebauung üblich über die Hausmüllentsorgung.

5.2 Gestaltungsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 wurde eine separate Gestaltungssatzung beschlossen, die am 27.09.2005 in Kraft getreten ist. Diese Satzung regelt die Gestaltung von Fassaden einschließlich Fenstern, Dächern einschließlich Dachgauben, Hauseingängen, Sichtschutz an Terrassen, Einfriedungen und Carports. Die Regelungen dieser Satzung gelten auch für die durch die 2. Änderung der Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 zugelassene zusätzliche Bebauung.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden, die Zuwegung geschottert. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig. Je nach Entscheidung für eine der beiden Varianten und ggf. damit verbundenem Verkauf von Teilflächen für Stellplätze, sind die an der Breslauer Straße liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksgrenzen neu zu ordnen und zu vermessen.

7 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen keine Planungskosten, da diese durch den privaten Projektträger getragen werden.

.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter