STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan A 134, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Altenrath
Bereich Rademacherweg

- Ausweisung von Wohnbauflächen -

Stand: Satzung – 31.05.2011

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (i. V. m. § 13a BauGB)

Bebauungsplan A 134, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Altenrath,
Bereich Rademacherweg

1 Plangebiet und bisherige planungsrechtliche Situation

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses der katholischen Kirchengemeinde St. Georg in Troisdorf-Altenrath am Rademacherweg einschließlich der unmittelbar westlich angrenzenden Erweiterungsfläche des Friedhofes und der südlich angrenzenden Freifläche, die als Spiel- und Bolzwiese genutzt wird. Die in der Örtlichkeit nicht ablesbare Wegeparzelle in Fortsetzung des Rademacherweges wird zur Sicherung des bereits im Bebauungsplan A 134 festgesetzten Fuß- und Radweges in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,35 ha.

Die Flächen um das ehemalige Pfarrhaus sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für den Gemeinbedarf für schulische u. kirchliche Zwecke und Kindergarten dargestellt. Der seit dem 01.04.1989 rechtskräftige Bebauungsplan A 134 setzt dem entsprechend im Geltungsbereich der aufgestellten Planänderung Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke fest.

Die im Zuge der Bebauungsplanänderung geplante Nutzung dieser Flächen weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles wird durch diese flächenmäßig untergeordnete Abweichung von der vorgesehenen Nutzung für diesen Bereich nicht beeinträchtigt, so dass eine Änderung bzw. eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für die flächenmäßig geringfügige Abweichung nicht erforderlich ist.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Pfarrbüro der katholischen Kirchengemeinde St. Georg in Troisdorf-Altenrath wurde aufgelöst und das Pfarrhaus wird nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt. Da die beabsichtige Umnutzung als Wohnhaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes A 134 widerspricht, soll der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden.

Die als Wohnbaugrundstück nicht benötigten Freiflächen sollen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt werden und können für eine gegebe-

nenfalls erforderliche erneute Erweiterung des Altenrather Friedhofes herangezogen werden.

3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für das Plangebiet besteht seit dem 01.04.1989 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine in ihrem Umfang nicht näher bestimmte Nutzung des kirchlichen Zwecken dienenden Gemeinbedarfes vorbereitet.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 260 m², UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB), damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, einer maximal zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird der in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprochen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,50 m ist eine in der Höhenentwicklung 1½-geschossige Bebauung möglich, die jedoch im Sinne des Bauordnungsrechtes 2 Vollgeschosse zulässt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB in Verbindung § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Charakter des Quartiers nicht entsprechen und die erforderliche infrastrukturelle Einbindung weder im Plangebiet noch im Umfeld des Plangebietes gegeben ist.

4.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Für den Bereich der Planänderung sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt; die sich am Gebäudebestand orientieren und in südlicher Richtung Erweiterungen in einem größeren Umfang zulassen.

Die hintere Baugrenze darf durch oberirdische Garagen und Carports um 3 m überschritten werden. Dies ermöglicht u. a. eine flexiblere Gestaltung der Hauszugänge.

4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße der Wohnbaugrundstücke ist auf 350 qm festgesetzt, um unangemessen kleine Grundstücke, die im deutlichen Gegensatz zur vorhandenen baulichen Dichte stünden, zu vermeiden.

4.4 Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Rademacherweg unmittelbar an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden.

Der bereits im Vorgängerplan festgesetzte Fuß- und Radweg ist noch nicht hergestellt. Er wird in der vorliegenden Planänderung weiterhin planungsrechtlich gesichert, da er im nördlich angrenzenden Bebauungsplan A 135 weitergeführt wird und der fußläufigen Verbindung zwischen den nordwestlich gelegenen Sportanlagen und den südlich gelegenen Wohnquartieren dienen soll.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist bis zur Höhe des Wohnhauses Rademacherweg 5 gesichert durch die Stadtwerke Troisdorf. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt nach Norden in Richtung Flughafenstraße über einen Mischwasserkanal des Abwasserbetriebes Troisdorf (DN 300), der ebenfalls bis zur Höhe des Wohnhauses Rademacherweg 5 anliegt.

Die Trinkwasserversorgung der beiden Gebäude Rademacherweg 2 und 3 wird durch das Stadtwasserwerk der Stadt Lohmar sicher gestellt. Darüber hinaus, in Richtung Süden, liegt derzeitig keine Versorgungsleitung zum Anschluss weiterer Wohngebäude.

4.6 Grünflächen

Die Flächen um das ehemalige Pfarrhaus werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt und dienen der Erweiterung des nördlich angrenzenden katholischen Friedhofes.

Die erste Erweiterung wurde bereits 2000 auf einer Fläche von ca. 1100 m² vollzogen. Gemäß einer Bedarfsschätzung aus dem Jahr 1995 werden mit dieser Erweiterung nur knapp 50 % der langfristig benötigten Bestattungsfläche gedeckt. Eine zweite Erweiterung auf der westlich angrenzenden ca. 1800 m² großen Fläche, die ebenfalls im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde ist, kommt gemäß geologischen Gutachtens aus dem Jahr 1995[1] nicht in Frage.

Daher wird die südlich angrenzende, städtische Fläche, für eine mögliche Erweiterung des Friedhofes durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.
Bereits im Vorgängerplan war diese Fläche Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke vorgesehen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 134 wird diese Zweckbestimmung konkretisiert.

4.7 Gestaltungsvorschriften

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 134 ist die Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu den Bebauungsplänen A 128, A 131, A 132, A 134 und A 135 (einheitliche Gestaltungsvorschriften für die gesamte Ortschaft Altenrath), in Kraft getreten am 06.01.1988, rechtsverbindlich.

[1] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Geologisch-bodenkundliches Gutachten über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke in Troisdorf-Altenrath, Krefeld 1995

5 Hinweise

Denkmalpflege
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die katholische Pfarrkirche mit dem alten Friedhof an. Die Kirche mit Friedhof steht unter Denkmalschutz. Bei einer Neubebauung in der näheren Umgebung von Baudenkmälern ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege
Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmale.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 25.10.2010 AZ. 22.5-3-5382068-281/10/ weist der KBD daraufhin, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.

Im Rahmen der Gefahrenabwehr sind die empfohlenen geophysikalischen Untersuchungen vor der Umsetzung der Baumaßnahmen durchzuführen. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf frühzeitig zu beteiligen, da es aufgrund der besonderen Lage des Ortsteils Altenrath (ehemaliger Truppenübungsplatz) und der früheren Eigentumsverhältnisse ggf. zu einer abweichenden Kostenregelung für die Kampfmitteluntersuchung kommen kann.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

Altbergbauliche Situation
Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie NRW vom 26.10.2010, befindet sich das Plangebiet über den inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Schiller I“ und „Versöhnung“. Die letzte Eigentümerin des ehemaligen Bergwerksfeldes „Schiller I“ ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht

mehr erreichbar. Die letzte Eigentümerin des ehemaligen Bergwerksfeldes „Versöhnung“ war das Bundesvermögensamt Köln.

Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

Außerhalb des Plangebietes, circa 20 m in südöstlicher Richtung, ist jedoch in einem Lageriss ein Fundschacht verzeichnet. Außerdem überdeckt die südöstliche Plangebietsgrenze geringfügig den Stollen des ehemaligen Bergwerks Schiller I. Weitere Unterlagen über den Umfang der Gewinnung liegen der Bezirksregierung derzeit nicht vor.

Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt, vor der Durchführung von Baumaßnahmen einen Sachverständigen zur gutachterlichen Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse einzuschalten, um zu klären, ob unter dem Plangebiet im tages- / oberflächennahen Bereich Hohlräume und Verbruchzonen vorhanden sind.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden.

7 Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen keine weiteren Kosten.

8 Anlagen

Anlage 8.1: Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland: Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ……..

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet und bisherige planungsrechtliche Situation 1
2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 1
3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz 2
4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 2
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 2
4.2 Bauweise, überbaubare Flächen 2
4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke 2
4.4 Verkehr 2
4.5 Ver- und Entsorgung 3
4.6 Grünflächen 3
4.7 Gestaltungsvorschriften 3
5 Hinweise 4
Denkmalpflege 4
Bodendenkmalpflege 4
Kampfmittel 4
Altbergbauliche Situation 4
6 Verwirklichungsmaßnahmen 5
7 Kosten und Finanzierung 5
8 Anlagen 5

Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke