B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

B e b a u u n g s p l a n B 109 2. Ä n d e r u n g

Troisdorf-Bergheim

1. BEZEICHNUNG UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Troisdorf-Bergheim und wird umgrenzt:
Im Norden von dem Fußweg Klostergasse
Im Osten von der Bergstraße
Im Süden von einer Linie ca. 70 m parallel zur Klostergasse
Im Westen von der Straße Zum Dischollls.
Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In dem Plangebiet befindet sich eine Gaststätte mit einem angeschlossenen Saal. Da der Saal seit mehreren Jahren nur noch selten für Veranstaltungen genutzt wird ist aus Rentabilitätsgründen der Abriß vorgesehen; auf der Fläche ist ein Mehrfamiliengebäude geplant. Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzfläche ist daher nur noch in dem Umfang erforderlich, wie der notwendige Stellplatznachweis für dieses Mehrfamilien- und das bestehende Gaststättengebäude nicht auf dem „Saalgrundstück“ geführt werden kann. Die freiwerdende Fläche im Anschluß an eine bestehende Reihenhausgruppe kann daher einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Bebauung trägt in nicht unerheblichem Maße zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bei, so daß die Voraussetzungen zur Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vorliegen.

Der bestehende und mittelfristig zu erwartende allgemeine Wohnbedarf in Troisdorf leitet sich aus den überörtlichen Rahmenbedingungen und den Zielen der Stadt Troisdorf für ihre weitere städtebauliche Entwicklung ab. Sie sind im Abschlußbericht zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes bis zum Jahr 2000 vom Juni 1992 dargelegt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes strebt die Stadt Troisdorf ein „qualifiziertes Wachstum“ an Einwohnern und Arbeitsstätten an, das mit der regionalen Entwicklung Schritt hält.

Da sich zur Zeit weder für die Verdichtungsräume allgemein noch für den Raum Köln/Bonn speziell eine Abnahme der bisherigen Wanderungsgewinne abzeichnet, rechnet die Stadt Troisdorf für ihr Stadtgebiet in der Kern-Rand-Zone der Verdichtung mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung. Aufgrund der für die Stadt Troisdorf erstellten Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) geht der Stadtentwicklungsplan unter Zugrundelegung des Entwicklungszenarios „Qualifiziertes Wachstum“ von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Die in dieser Prognose unterstellte Bevölkerungszunahme wurde am Stichtag 01.01.1995 bereits deutlich übertroffen, so daß gemäß Variante C der Bevölkerungsvorausschätzung des Stadtentwicklungsplanes im Jahr 2000 mit gut 1.000 Einwohnern mehr zu rechnen ist. Zur Gewährleistung einer entwicklungsgerechten Wohnraumversorgung müssen im Geltungszeitraum des Stadtentwicklungsplanes mehr als 4.600 neue Wohnungen gebaut werden. Um diesen Bedarf zu decken, betreibt die Stadt Troisdorf parallel ein Programm zur verstärkten Schließung von Baulücken, die Abrundung von vorhandenen Wohngebieten und Vorbereitungen zur Ausweisung eines größeren neuen Wohngebiets in Bergheim/Müllekoven.

3. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ, UMWELTBELANGE

3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich ist bis auf die bislang ausgewiesene und von Saalbesuchern genutzte Stellplatzanlage mit ihrer umgebenen Freifläche vollständig entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut:
der überwiegende Teil, das Allgemeine Wohngebiet mit Einfamilienhausgebäuden,
der historische Bereich entlang der Bergstraße mit gemischter Geschäftsnutzung und Nebenanlagen.
Durch die Änderung werden zwei Einfamilienhäuser ermöglicht, im Gegenzug jedoch das „Saalgrundstück“, bislang zu 100 % versiegelt, durch die reduzierte Flächennutzung des Wohngebäudes aufgewertet. Im Bereich der nun geplanten Einfamilienhäuser ist erhaltenswerter Baum- oder Gehölzbestand nicht vorhanden: die Fläche stellt sich zum Teil als
Brach-, z.T. als Rasenfläche mit altem Fichtenbestand dar.
Ein Eingriff in Natur und Landschaft, „der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen“ würde, im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wird daher durch die Änderung nicht vorbereitet.

3.2 Umweltbelange

- Altlasten
  In der Altlastenübersicht der Stadt Troisdorf ist weder eine Altlast noch eine Verdachtsfläche für den Planbereich eingetragen.
- Wasserschutzzone
  Es wurde der Hinweis aufgenommen, daß der gesamte Planbereich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel liegt. Die

entsprechenden Beschränkungen und Verbote werden in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt.

4. BISHERIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich 40 m parallel zur Bergstraße als Gemischte Baufläche, der übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Es existiert der Gesamtbebauungsplan B 109, der seit 22.08.1979 rechtsverbindlich ist und das Gebiet zwischen RSVG-Gleisen, Pohlgasse, Kirche, Glockenstraße und Bergstraße abdeckt. Er setzt überwiegend II-geschossiges, Allgemeines Wohngebiet fest.

Die erste Änderung betrifft dagegen nur einen Teilbereich des Gesamtplanes und entspricht von den Abgrenzungen her der zweiten Änderung. Sie wurde am 21.03.1985 rechtsverbindlich und hatte die Erschließung des Innenbereichs (Straße Junkershof) zur Zielsetzung.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt entsprechend den früheren Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet sowie entlang der Bergstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich, unmittelbar an Kirche und Pfarrhaus angrenzend, ist Teil des alten Ortskerns von Bergheim. Hier sind Kreissparkasse, diverse Geschäfte und mehrere Gaststätten ansässig sowie im rückwärtigen Bereich ein Gebäude mit einem Architekturbüro und ein Statikbüro. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten und der Weiterentwicklung und Festigung des Ortskerns bleibt weiterhin nur die Ausweisung eines MI-Gebietes möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Alle festgesetzten II-Geschossigkeiten werden beibehalten;
die bisherigen Festsetzungen „I + 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß“ werden aus Gründen der eindeutigen Rechtssicherheit in II Vollgeschosse geändert;
die I-geschossige Festsetzung im unmittelbaren Anschluß an die II-Geschossigkeit des ehemaligen Saalgrundstücks soll aufgrund des bestehenden Scheunenausbaus ebenfalls in II-Geschosse geändert werden. Dies betrifft jedoch lediglich zwei Grundstücke, wovon - wie erwähnt - bereits eins bebaut ist.
Für diesen Innenbereich um die Stichstraße Junkershof wurde die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt, resultierend aus der Höhe der vorhandenen Reihenhäuser und den Anregungen der Vorderanlieger.
Die Grundflächenzahl wird mit Ausnahme der 14 m breiten, II-geschossigen Mischgebiets-Zone entlang der Bergstraße nicht geändert - sie verbleibt weiterhin bei 0,4. An der Bergstraße, der Geschäftsstraße in-

nerhalb des Ortskerns von Bergheim, wird die nach neuester Baunutzungsverordnung geänderte Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.
Wie oben in der Zielsetzung erläutert, wird die überbaubare Fläche aufgrund der Nutzungsänderung des Saalgrundstückes im Bereich der Stellplätze erweitert.
Alle übrigen Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 109 zu Bauweise, Stellung der Gebäude, Mindestgrundstücksgröße werden übernommen.

5.3 Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrs- und Wegeführung sind keine Änderungen vorgesehen.
Die Bergstraße ist im Trennprofil mit Bürgersteig vorhanden; die Straßen Zum Dischollls und Junkershof sollen im Mischprofil ausgebaut werden. Die Klostergasse soll im wesentlichen in ihrem derzeitigen Charakter als reinem Fuß- und Radweg, als historische Verbindung zur Kirche und zum Ortskern entlang der Kirchenmauer und der Gärten erhalten bleiben. Aufgrund ihres Ausbaus mit einer Breite von durchschnittlich 3 m, engste Stelle ca. 2 m, ist sie für PKW-Verkehr nur bedingt geeignet. Die Zufahrten zu den anliegenden Gebäuden zwischen dem Teilstück Zum Dischollls und Bergstraße werden

a) über die Bergstraße: Pfarrhaus mit separater Zufahrt über das Kirchengrundstück,
b) über die Mondorfer Straße: Klostergasse 9,
c) über die Straße Zum Dischollls: Klostergasse 4 und 7,
d) über die Straße Junkershof: die geplanten Gebäude

erschlossen. Das im Eckbereich geplante Gebäude auf den bereits bebauten Flurstücken 67/1 und 67/2 kann über die Straße Zum Dischollls und Klostergasse erschlossen werden. Der Stellplatzbedarf von insgesamt vier Stellplätzen oder zwei Garagen mit zwei Stellplätzen im Stauraum für das vorhandene und das geplante Einfamilienhaus ist durch zwei bestehende Garagen und zwei bestehende überdachte Stellplätze geführt.
Um den Charakter als Wegefläche weitestgehend zu erhalten, wurde ein Ein- und Ausfahrtverbot entlang der Klostergasse festgesetzt, welches sich mit ca. 95 m über 2/3 der ca. 130 m langen Gasse erstreckt.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Die in Zeichnung und Text festgesetzten Gestaltungsregeln werden ohne Änderung beibehalten.

5.5 Abwasserbeseitigung

Das durch die drei geplanten Gebäuden anfallende Schmutzwasser kann durch den Kanal DN 300 von der Straße Junkershof, der in den Kanal DN 400 der Bergstraße mündet und weiter in den Sammelkanal der Siegstraße führt, problemlos entsorgt werden.
Das Dachniederschlagswasser ist grundsätzlich aufgrund der Änderung des Landeswassergesetzes ab dem 01.01.96 auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

6. VERWIRKLICHUNGSMAßNAHMEN

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen. Die noch bebaubare Freifläche kann ohne besondere Verwirklichungsmaßnahmen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Da sich die ausgewiesene Bebauung weitestgehend an den privaten Grundstücksverhältnissen orientiert sind bodenordnende Maßnahmen mit Ausnahme eventueller geringfügiger Arondierungen oder Grenzbegradigungen im privaten Bereich nicht erforderlich.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da die gesamte Infrastruktur (Straßen, Kanalisation und Beleuchtung) vorhanden ist, entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf, 12.06.1996

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)