# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
zum Bebauungsplan B 110, 1. Änderung und Erweiterung
Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich nördlich Wolkenburgstraße
zwischen Weilbergstraße und Fuß- und Radweg nach Mondorf

## 1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung erfaßt ein ca. 0,25 ha großes Gelände nördlich der Weilbergstraße, die als Stichstraße von der Wolkenburgstraße in den dortigen Neubaubereich hineinführt. Die nördliche Begrenzung bildet die zu beiden Seiten von Großgrün gesäumte Fuß- und Radwegverbindung (ehemalige Kleinbahntrasse) nach Mondorf, die nach Osten spitzwinklig auf die derzeitige nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes B 110 trifft. Nach Westen ist das Erweiterungsgebiet durch die nördliche Verlängerung der westlichen Grenze des Bebauungsplanes B 110 begrenzt.

Das Gebiet diente bisher dem Erwerbsgartenbau, so daß sich auf dem Gelände zahlreiche Obstbäume befinden. Die östlich an die Obstwiese anschließende Parzelle ist Brachfläche.

## 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung und Erweiterung

### 2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Vorbereitung und Durchführung der Bebauung im Bereich Weilbergstraße wurde der Bebauungsplan B 110 (alt) 1987 nach Norden erweitert. Die Abrundung der Ortslage erfolgte jedoch zum Schutz des Außenbereichs restriktiv mit nur einer Bautiefe an der Weilbergstraße. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes B 110 in den Jahren 1990/91 wurde die Abgrenzung beibehalten. Aufgrund des aktuellen, dringenden Wohnbedarfs soll jetzt auch die zwischen der Weilbergstraße und der Fuß- und Radwegverbindung verbleibende "Restfläche" in 2. Bautiefe für eine bauliche Nutzung freigegeben werden. Durch eine private Wegeverbindung zur Weilbergstraße lassen sich hier schnell und kostengünstig drei Baugrundstücke erschließen. Bedingt durch die Lage an der dicht eingewachsenen Fuß- und Radwegeverbindung nach Mondorf stellt die Bebauung eine für das Landschaftsbild unwesentliche Abrundung des vorhandenen Innenbereichs dar.

### 2.2 Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften für den Wohnungsbau

Mit der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken trägt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans B 110 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Troisdorf 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 Zunahmen der Bevölkerung. Aufgrund der für die Stadt Troisdorf erstellten Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) geht der Stadtentwicklungsplan unter Zugrundelegung des Entwicklungsszenarios "Qualifiziertes Wachstum" von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Gegenüber 1993 wäre das ein Anstieg von ca. 3.500 Einwohnern. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die Stadt Troisdorf gegenwärtig dabei, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur wirtschaftspolitischen Verwirklichung dieser potentiellen Wachstumsgröße zu schaffen. Besonderer Anstrengungen bedarf in näheren Zukunft die Sicherung einer dieser Entwicklung angepaßten Wohnraumversorgung. Aus der Bevölkerungsentwicklung und dem zusätzlichen inneren Bedarf der vorhandenen Bevölkerung ist mit einem Bedarf zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2000 zu rechnen. Um diesen Mehrbedarf 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.

## 3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Der durch die Erweiterung des Bebauungsplanes B 110 betroffene Vegetationsbereich (Obstbaumwiese und Sukzessionsfläche) stellt im Zusammenwirken mit der Bepflanzung entlang der Fuß- und Radweges eine wertvolle Refugialfläche im Biotopverbund mit anderen kleinräumigen Biotopen dar. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Fläche kommt die von der Stadt Troisdorf vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zu dem Ergebnis, daß auf einer Fläche von ca. 2.400 qm Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen, um den Eingriff an anderer Stelle zu kompensieren. Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

In Anbetracht der Tatsache, daß die Obstwiese größtenteils nicht mehr bewirtschaftet wird und seitens der Landschaftspflegebehörden bisher keine Aktivitäten entwickelt worden sind, die Eingriffsfläche in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern, hält es die Stadt Troisdorf für vertretbar, hier zugunsten dringend benötigter Wohnbauflächen zu planen und das jetzt festgestellte naturräumliche Potential an anderer Stelle im Zuge von Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen. Am Eingriffsort wird nach dem Minimierungsgebot ein großer Teil der vorhandenen Obstbäume als zu erhaltend festgesetzt, um soweit wie möglich die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander auszugleichen.

## 4. Bisherige planungsrechtliche Situation

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Erweiterungsgebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan einen Streifen von 10 m als Wohngebiet fest, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Da der Flächennutzungsplan die beabsichtigte Art der

Bodennutzung nur in den Grundzügen und nicht immer parzellenscharf darstellt, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes B 110 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Flächennutzungsplanänderung wäre allein schon zeichnerisch nicht darstellbar.

4.2 Bebauungspläne
Der Änderungs- und Erweiterungsbereich schließt an den Bebauungsplan B 110 an, der in seiner Neuaufstellung seit dem 06.11.1991 rechtskräftig ist und den gesamten südwestlichen Siedlungsbereich Bergheims einnimmt.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung
Wie im gesamten Bebauungsplan B 110 setzt auch die 1. Änderung und Erweiterung ein allgemeines Wohngebiet fest. Tankstellen sind auch ausnahmsweise unzulässig, da das Gebiet von der Lage und Erreichbarkeit für eine derartige Nutzung ungeeignet ist.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließung über einen 3,0 m breiten Privatweg ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
Das festgesetzte Maß und die Geschossigkeit der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan B 110 im Bereich Weilbergstraße. Das gleiche gilt für die Höhenentwicklung, die hier im Übergangsbereich zur freien Landschafts beschränkt ist, um am Ortsrand die Baukörper weniger dominant in Erscheinung treten zu lassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Die festgesetzte Einzelhausbebauung stellt sicher, daß die Anzahl der Gebäude begrenzt ist und der geplante Erschließungsweg zu den Hinterliegerparzellen nicht überlastet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen geben die Möglichkeit, in der üblichen Größenordnung freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Ein Vorspringen der Baugrenze um 1,50 m an der Westseite des Erschließungsweges soll Raum für bisher mögliche Erweiterungen (Vorbauten, Veranden, etc.) geben.

5.4 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke
Nach den Planungsvorstellungen der Stadt Troisdorf ist in den Einfamilienhausgebieten, die nicht für besonders flächensparende, verdichtete Bauformen vorgesehen sind, eine Mindestgrundstücksgröße von 225 qm einzuhalten. Mit dieser Beschränkung soll ein gewisser Mindestfreiraum gesichert werden, der insbesondere dem Wohnwert und dem Gesamterscheinungsbild der individuell bebauten Gebiete zugute kommt.

5.5 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
Die Erschließung des Erweiterungsgebietes soll über einen Privatweg erfolgen, so daß keine neuen Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr ausgewiesen sind. In Anbetracht der begrenzten Anzahl neuer Wohneinheiten und der besonderen örtlichen Situation wird diese Form der Hinterliegererschließung für vertretbar gehalten. Zur Unter-

bringung des ruhenden Verkehrs sind im seitlichen Grenzabstand Garagen und Stellplätze zu errichten. Als Besucherparkplätze sind beiderseits des Privatweges gesondert zusätzliche Stellplatzflächen für zwei Pkw festgesetzt.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Durch im Baulastenbuch eingetragene Baulasten ist nachgewiesen, daß zwischen den Beteiligten Einigkeit über eine privatrechtliche Regelung der Erschließung besteht. Um die Eintragung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern, ist die für die Erschließung vorgesehene Wegeparzelle als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

5.7 Gestaltungsvorschriften
In die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung integriert, die bereits für den Bebauungsplan B 110 gelten. Ziel der Vorschriften ist die Errichtung ortstypischer Satteldächer.

5.8 Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsgebietes über die entsprechenden Anlagen in der Weilbergstraße ist gesichert, so daß nur die entsprechenden Anschlüsse hergestellt werden brauchen.

## 6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Grundstückssituation ist eine Teilung des Erweiterungsgebietes in bebaubare Parzellen ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

## 8. Kosten und Finanzierung

Mit der Realisierung der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 22.11.1993

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlage:
- Eingriffs-/Ausgleichsbewertung