Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes B 110

Ortslage
Troisdorf-Bergheim, Bereich zwischen der Mondorfer Straße und dem Nachtigallenweg

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan B 110 in der Ortslage von Bergheim umfaßt den relativ großflächigen Bereich zwischen der Kleinbahn, Glockenstraße, Mondorfer Straße und der Stadtgrenze zu Niederkassel. Er ist seit 1991 rechtsverbindlich.
Die 2. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich zwischen der Landstraße L 269, der Mondorfer Straße und einer Bautiefe entlang des Nachtigallenweges, die außerhalb des ursprünglichen Planbereichs liegt.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan B 110, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, setzt in einer Bautiefe von ca. 25 bis 30 m südlich der Mondorfer Straße ein allgemeines Wohngebiet fest. Der daran anschließende, ca. 20 m breite Streifen bis zum Nachtigallenweg liegt bislang außerhalb der Planbereichsgrenzen des Bebauungsplanes B 110.
Innerhalb des Planbereichs setzt der Bebauungsplan in Verlängerung der Lohrbergstraße eine 4,50 m breite Verkehrsfläche fest.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Zwischen der Mondorfer Straße und dem Nachtigallenweg ist in der Örtlichkeit ein Wirtschaftsweg vorhanden, der ca. 15 m versetzt zu der Achse der Lohrbergstraße und damit zu dem im Bebauungsplan festgesetzten Weg verläuft.
Die Grundstücke beidseits des vorhandenen Weges sind noch unbebaut. Der Grundstückseigentümer hat nun den Antrag gestellt, den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Weg (Verlängerung Lorbergstraße) auf seine bestehende Trasse zu verschieben sowie eine Bebauung entlang des Nachtigallenweges zu ermöglichen.
Der Nachtigallenweg ist bis auf das letzte Gebäude (Nachtigallenweg Nr. 12) und der L 269 einseitig bebaut, so daß städtebaulich unter Beachtung der besonderen örtlichen Situation (angrenzende Landstraße; angrenzendes Landschaftsschutzgebiet mit Hangkante) eine Bebauung denkbar ist.

Der Planbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes B 110 wird daher im Zuge dieser zweiten Änderung bis zum Nachtigallenweg erweitert.

4. Umwelt- und Naturschutz

Die Bebauung entlang der Mondorfer Straße entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und führt zu keinem darüber hinausgehenden Eingriff. Für die Bebauung entlang des Nachtigallenweges wurde ein Stadtökologischer Fachbeitrag erstellt, der als Anlage beigefügt ist. Mit den in diesem Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

5. Geänderte/ergänzte Festsetzungen

5.1 Bereich entlang der Mondorfer Straße

Nutzung und Bauweise entlang der Mondorfer Straße werden nicht geändert, die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Verlegung des Weges angepaßt.

5.2 Festsetzungen entlang des Nachtigallenweges

In dem Erweiterungsstreifen werden vier sogenannte Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen. Entsprechend der vorhandenen Situation am Nachtigallenweg ist hier eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die durch die reduzierte Traufhöhe den Eindruck von eingeschossigen Baukörpern vermittelt.
Aufgrund der schwierigen Zufahrtsproblematik – der Nachtigallenweg kann nicht ausgebaut werden und die Stellplatzmöglichkeiten sind begrenzt – wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt.
Zwei der vier möglichen Gebäude können über den Verbindungsweg Mondorfer Straße/Nachtigallenweg erschlossen werden. Die beiden äußeren sind nur über die jeweiligen Grundstücke mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Mondorfer Straße angebunden.

5.3 Erschließung, Verkehrsflächen

Anlaß der Bebauungsplanänderung war u.a., wie oben beschrieben, die Verlegung des festgesetzten Weges auf die in der Örtlichkeit vorhandene Trasse. Die Änderung setzt daher den Weg in der vorgesehenen Breite von 4,5 m ca. 15 m versetzt in westliche Richtung fest.

Der Nachtigallenweg liegt unmittelbar an der Hangkante des Altarms ”Discholl”, die nicht befestigt bzw. baulich besonders gesichert ist. Er ist ein beliebter Spazier- und Erholungsweg der Bergheimer Bevölkerung und führt entlang des gesamten Altarms ”Discholl” vom Bergheimer Sportplatz bis zum Mondorfer Hafen. Der Weg kann aufgrund des kritischen Baugrundes und der bedeutenden Nutzung für die Allgemeinheit nur in Sonder- und Ausnahmefällen befahren werden; daher wurde hier ein Ein- und Ausfahrverbot für die angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Die Erschließung der Gebäude am Nachtigallenweg erfolgt, wie bereits oben ausgeführt, durch den Verbindungsweg oder von der Mondorfer Straße aus.

Der Nachtigallenweg an sich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt – entsprechend seinen beschriebenen Funktionen als Fuß- oder auch Radweg in einer Breite von 3,5 m parallel zur jetzigen Böschungskante. Abzüglich von Rand- und Befestigungsstreifen verbleibt eine Nutzbreite von 3,0 m.

Die das Plangebiet tangierende Landstraße L 269 ist in diesem Bereich mit Lärmschutzwänden versehen. Die im Ursprungsbebauungsplangebiet B 110 entlang der Trasse festgesetzte und erläuterte LZ = Lärmschutzzone wurde im Änderungsbereich übernommen. Auf die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 7, die Teil des ebenfalls übernommenen Festsetzungskataloges ist und auf die Begründung wird verwiesen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Müllekoven über das vorhandene Kanalnetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, wird auf den Grundstücken selbst versickert. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Troisdorf-Bergheim bereits festgestellt, so daß auf die Erarbeitung eines gesonderten hydrogeologischen Gutachtens verzichtet werden konnte. Eine Belastung des Bodens (Altlastenverdachtsfläche) ist der Stadt in diesem Bereich nicht bekannt. Ausgehend vom Herkunftsbereich ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Garagenzufahrten als unbelastet einzustufen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Niederkassel liegt, soll die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolen-versickerungen gesammelten Niederschlagswassers erfolgen. Aufgrund der festgesetzten Bauweise und Hausform sowie der Grundstücksgrößen ist davon auszugehen, daß eine Versickerung in dieser Form möglich ist.

Das im Bereich des Stichweges anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet und das im Bereich des Fuß- und Radweges anfallende Niederschlagswasser, das als nicht belastet anzusehen ist, kann im seitlichen Grünstreifen versickert werden.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden.

6. Kosten

Die Rückabwicklung des urspünglichen Tauschvertrages geht zu Lasten des Antragstellers. Mit der Realisierung der Änderung entstehen – neben dem Planungs- und Verwaltungsaufwand – folgende Kosten:

- Ausbau der Wegefläche 50.000,- DM

Die Stadt wird hierüber eine Erschließungsvereinbarung treffen.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

An Verwirklichungsmaßnahmen sind die Rückabwicklung des Kaufvertrages Weg, der Erwerb der benötigten Liegenschaften sowie der Ausbau der Wegeflächen erforderlich.

Anlagen:

Stadtökologische Fachbeitrag

Troisdorf, 26.05.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 26.05.1999

Bieber
(Bürgermeister)