Stadt Troisdorf
B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 13 (2) BauGB) BauGB

Bebauungsplan B 110, 4. vereinfachte Änderung
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB),
Stadtteil Troisdorf - Bergheim, Bereich Fischereimuseum

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Das Fischereimuseum in Troisdorf – Bergheim soll im Zuge des Pilotprojektes „Grünes C“ im Rahmen der „Regionale 2010“ eine inhaltliche und didaktische Neuausrichtung erhalten. Damit verbunden ist eine Erweiterung des Museumsbaus, für die ein beschränkter Architektenwettbewerb durchgeführt wurde.

Sowohl die Ausstellungsthematik und -konzeption als auch die enge inhaltliche Verflechtung mit der näheren naturräumlichen Umgebung bedingen die Verbundenheit des Museums mit dem Standort, der gleichzeitig die Bedeutung des Museums als Tor zum Siegmündungsbereich unterstreicht.
Der zur Verfügung stehende Bauplatz, insbesondere die Lage oberhalb eines Steilhanges in direkter Nachbarschaft eines Naturschutzgebietes begrenzen jedoch die Möglichkeiten einer räumlichen Ausweitung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel einer optimierten Ausnutzung des Grundstückes unter der Abwägung naturschutzfachlicher und nachbarschaftlicher Aspekte verfolgt.
Weiterhin entfallen bisher getroffene gestalterische Festsetzungen, die der Form und Funktion eines für die Region und darüber hinausgehenden bedeutsamen Museumsprojektes nicht gerecht werden.

2. Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 110, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 27.07.2004, und beinhaltet den Teilbereich des Fischereimuseums sowie des Bootshauses am Nachtigallenweg an der Stadtgrenze zu Niederkassel.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 110/2, und 253 der Flur 17, Gemarkung Bergheim-Müllekoven sowie 96 und 188 (teilweise) der Flur 19, Gemarkung Bergheim-Müllekoven. Dieser Bereich liegt teilweise innerhalb des Naturschutzgebietes „Siegaue“ und des gemeldeten FFH-Gebietes.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Bereich der Planänderung als Wohnbaufläche dar.

3.2 Bebauungsplan, Änderung im vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Schutzgüter, sind nicht zu erwarten, da die festgesetzte Firsthöhe als Gesamthöhe übernommen wird und die gestalterische Festsetzung zur Dachform entfällt. Gegenüber der rechtskräftigen Planung erfolgt auch kein weitergehender Eingriff gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Deshalb kann gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.
Mit der Rechtskraft der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 110, 3. Änderung ersetzt.

3.3 Sanierungsgebiet Bereich „Fischereimuseum“

Für den Bereich des Fischereimuseums wurde ein förmliches Sanierungsgebiet festsetzt, dessen Geltungsbereich den alten Sportplatz Bergheims an der Bergstraße einschließlich der Zuwegung über den Nachtigallenweg bis zum Fischereimuseum umfasst. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Erweiterung des Fischereimuseums und die Verbesserung der Anbindung. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes B 110 steht in direktem Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme.

4. Planinhalte

4.1 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Museum liegt an einem für den Kraftverkehr gesperrten Weg (Nachtigallenweg). Der Weg ist als Radwanderweg ausgeschildert. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz des Nachtigallenwegs erfolgt über den Elsterweg an die Mondorfer Straße.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind weder Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden und können aufgrund der historisch gewachsenen Situation von Bebauung und Nutzung sowie der vorgegebenen Topographie im Plangebiet nicht ausgewiesen werden. Eingebunden in den Kontext des Naturraumes der Siegmündung und damit in die Konzeption des „Grünen C“ wird das zukünftige Museum neben jungen Besuchern (Familien mit Kindern, Schulklassen etc.) insbesondere Wanderer und Radfahrer als Zielgruppe ansprechen. Integriert in thematische Routen ist das Museum vorrangig fußläufig bzw. mit Fahrrad zu erreichen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Fischereimuseum“ soll unter anderem die Anbindung aus Richtung Mondorfer Promenade, aber auch aus Richtung Bergheimer Fähre sowie die Erreichbarkeit für den ÖPNV im Bereich der L 269 ebenso wie für den Individualverkehr

durch Bereitstellung von Parkmöglichkeiten im Bereich des alten Sportplatzes an der Bergstraße verbessert werden. Entsprechende Überlegungen zur zielgerichteten Erschließung im Umfeld des Fischereimuseums einschließlich eines abgestimmten Kommunikationskonzeptes mit Beschilderungen, Infotafeln, Flyern u.ä. werden im Rahmen der Planungen „Grünes C“ erbracht.

5. Umwelt- und Naturschutz

Der Bebauungsplan B 110, 3. Änderung ist unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde entstanden, die mit Schreiben vom 17.02.2004 für das Vorhaben der Museumserweiterung eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes erteilte.

Hinsichtlich der Flächenfestsetzung wird im Zuge dieser Planänderung gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung vorbereitet, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baukörpers und zum Ausgleich der Gehölzentnahmen im Erweiterungsbereich des Museum ist die Beseitigung von nicht standortgerechten Fichten vorzunehmen und diese durch eine Bepflanzung mit unterschiedlichen heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Die Art und Zusammensetzung der geplanten Bepflanzung ist vor der Durchführung mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

6. Geänderte / ergänzte Festsetzungen

Abweichend von der bisherigen Planung, die im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf keine eingrenzende Definition der überbaubaren Fläche vorsah, wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes die straßenseitige Bauflucht durch eine Baulinie gefasst und durch Vor- bzw. Rücksprünge gegliedert. Die Festsetzung basiert auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbes, hierin ist die Ablesbarkeit des Eingangs- und Erweiterungsgebäudes durch ein Vorspringen aus der vorhandenen Bauflucht bis auf die vordere Grundstücksgrenze als ein architektonisches und stadträumliches Gestaltungselement vorgegeben. Zur optimalen Ausnutzung des eingeschränkten Flächenangebotes wird durch die Festsetzung der westlichen Baulinie ebenfalls eine grenzständige Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen zu Dachform und –neigung wird für den aus der Bauflucht vorspringenden Gebäudeteil auf einer Länge von 11.50 m (ca. 1/5 der Gesamtlänge) ersatzlos gestrichen, da eine formale Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung aus stadtgestalterischer Sicht nicht befürwortet wird. Die Firsthöhe von max. 68,28 m ü. NN des Bebauungsplanes B 110, 3. Änderung wird für diesen Bereich als maximale Gebäudehöhe übernommen. Als Museum ist der Baukörper einem Sondertypus von Gebäuden zuzurechnen, der sich aufgrund seiner öffentlichen Funktion und der darin begründeten erwünschten signalhaften Außenwirkung von dem Typus der Wohnbebauung unterscheidet. Unter Berücksichtigung städtebaulich-nachbarschaftlicher Belange und architektonischer Gestaltung wird für den übrigen Baukörper, und damit für den deutlich längeren Bauteil, der um 0,65 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückspringt, die ursprüngliche Festsetzung des Satteldaches beibehalten, jedoch unter Verzicht einer Mindestdachneigung. Die Festsetzung der Traufhöhe wird unverändert aus dem Bebauungsplan B 110, 3. Än-

derung übernommen. Die Firsthöhe wird mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von 66,50 m ü. NN gegenüber dem bestehenden Planungsrecht deutlich reduziert, um die oben beschriebene Signalwirkung des Eingangs- und Erweiterungsgebäudes durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen hervorzuheben.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Die zukünftige Wegeverbindung zwischen Nachtigallenweg und dem Uferweg entlang des Dischollls liegt auf dem Gebiet der Stadt Niederkassel und ist demnach nicht Gegenstand der Bauleitplanung der Stadt Troisdorf. Im Rahmen des Projektes „Regionale 2010 – Projekt Fischereimuseum“ wird hinsichtlich der Anbindung und der Unterhaltung dieses Teilstückes eine Vereinbarung zwischen der Fischereibruderschaft als Träger der Maßnahme, der Stadt Troisdorf und der Stadt Niederkassel getroffen, mit dem Inhalt, dass für die Stadt Niederkassel keine Kosten für die Errichtung und Unterhaltung dieser Wegeverbindung entstehen.

8. Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Kosten der Planänderung entstehen keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den 02.10.2007

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 02.10.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)