B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan B 149
Troisdorf-Bergheim

1. BEZEICHNUNG UND ABGRENZUNG

Das vollständig bebaute Plangebiet liegt im Schnittpunkt der beiden zusammengewachsenen Ortsteile Bergheim und Müllekoven. Das Plangebiet wird umgrenzt:

Im Norden von der Raiffeisenstraße;
im Osten von der Straße "Zur Kleinbahn;
im Süden von der Müllekovener Straße;
im Westen von der Gronewaldstraße.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Anlaß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Antrag der Grundstückseigentümer für eine Bebauung des Blockinnenbereiches mit Wohngebäuden. Aufgrund der bestehenden Wohnungsproblematik und der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Absicht, den Innenbereich von Ortschaften in moderater angepaßter Weise zu verdichten, unterstützt. Den hierzu erforderlichen Rahmen und die städtebauliche Ordnung sollen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden.

3. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ, UMWELTBELANGE

3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Zu dieser Thematik wurde eine gesonderte "Stellungnahme zur Umweltrelevanz" verfasst, die als Anlage 1 der Begründung beigefügt ist.

3.2 Umweltbelange

- Altlasten
  In der Altlastenübersicht der Stadt Troisdorf, die laufend aktualisiert wird, ist weder eine Altlast noch eine Verdachtsfläche 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.
- Dachentwässerung

Der zweite Hinweis zur Oberflächenentwässerung (Versickerung) zielt auf die Verbesserung des Grundwasserhaushaltes und die Entlastung des Kanalsystems ab.

4. BISHERIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht.

4.3 Umgebung

Nördlich der Hauptsammelstraße Raiffeisenstraße erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten und Süden des Plangebietes schließen sich Wohngebiete an. Auf der westlichen Seite liegt der Friedhof von Bergheim und Müllekoven, der von der Gronewaldstraße einen Zugang mit Parkplätzen hat.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Straßenblock ist an seinen Außenseiten überwiegend mit I - II-geschossigen Wohngebäuden bebaut. An der Ecke Zur Kleinbahn-/Raiffeisenstraße besteht ein Einkaufsmarkt mit 590 qm Verkaufsfläche. Dieser Selbstbedienungsladen ist auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete ausgerichtet und liegt unterhalb der sich mit 700 qm in der Rechtsprechung herausgebildeten Verkaufsflächen-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Der Laden ist daher den in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zuzuordnen. Der sich an der Müllekovener Straße befindende Elektroanlagenbetrieb ist hier als nicht störender Gewerbebetrieb ebenso ausnahmsweise zulässig.
Aufgrund dieser Bestandsaufnahme und den oben erläuterten Zielvorgaben wurde hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Die textliche Festsetzung Nr. 3 sieht eine Beschränkung der Werbeanlagen auf die Erdgeschoßbereiche vor. Anlagen in den Ober- und Dachgeschossen würden dem Erscheinungsbild eines Wohngebietes widersprechen. § 13 BauO NW, der die generelle Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt, bleibt davon unberührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist eine II-Geschossigkeit festgesetzt, wobei im Innenbereich die Traufhöhe auf 4,5 m beschränkt ist. In Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung eines 35 Grad bis 45 Grad geneigten Satteldaches wird die, für den Blockinnenraum verträgliche und gewünschte Ausnutzung erreicht: Ein Vollgeschoß mit der Möglichkeit eines zweiten Vollgeschosses im Dachbereich. An den Blockrändern ist das Maß entsprechend den bestehenden zweigeschossigen Gebäuden mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß höher ausgewiesen. Die städtebauliche

Dichte wurde hier durch eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 reglementiert.
Die festgesetzte GFZ sowie die für das gesamte Plangebiet geltende GRZ von 0,4 entspricht der Dichte und dem Freiflächenanteil, die für Bergheim und Müllekoven als ortsüblich angesehen werden können.
Die Textliche Festsetzung Nr. 2 beschränkt die Differenz zwischen den Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude und den davor liegenden Straßenhöhen auf das Maß von 0,5 m, um eine ausgeglichene Höhenentwicklung im Vorgarten- bzw. Straßenbereich zu erhalten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise festgesetzt, im Innenbereich sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, um die angestrebte geringere Dichte im Sinne einer lockeren Einfamilienhausbebauung zu erreichen.

5.4 Verkehrsflächen

- Kraftfahrzeugverkehr
  Das Plangebiet wird begrenzt durch Erschließungsstraßen:
  Im Norden von einer ausgebauten Hauptsammelstraße für Müllekoven und Bergheim,
  im Süden von einer ausgebauten Anliegerstraße,
  im Osten und Westen von weniger intensiv genutzten Anlieger-/Wohnstraßen, die beide noch als solche gestaltet bzw. ausgebaut werden sollen.
  Die Erschließung des Blockinnenbereiches mit den geplanten ca. 6 Wohneinheiten wird durch ein bereits vertraglich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes vorgenommen. Die Müllentsorgung erfolgt über die Straße Zur Kleinbahn.

- Ruhender Verkehr
  Der in den Wohngebieten entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 werden Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen untersagt, um den Charakter der Wohngebiete durch (Vor-)Gartenbebauung bzw. Versiegelung nicht zu gefährden. Im Hinblick auf die allgemeine Versiegelungsproblematik sollten, wie in der anliegenden Stellungnahme zur Umweltrelevanz aufgezeigt, die Wege-, Stellplatz- und Einfahrtsflächen aus wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasengittersteine, Geoporsteine, wassergebundene Decken, oder goßfugigem Pflaster gestaltet werden, s. Hinweis Nr. 5.

- Fahrrad- und Fußgängerverkehr
  Die beiden ausgebauten Straßen Raiffeisen- und Müllekovener Straße verfügen über Bürgersteige, die beiden auszubaudenden Straßen Gronewaldstraße und Zur Kleinbahn sollen als verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut werden.
  Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens werden separate Radwege im Plangebiet nicht ausgewiesen. Nördlich der Raiffeisenstraße führt entlang der Kleinbahnstrecke eine Hauptradwegeverbindung Bergheim-Eschmar-Sieglar.

- Öffentlicher Personennahverkehr
  An der Raiffeisenstraße, ca. 100 m westlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine Bushaltestelle, die von zwei Buslinien angefahren wird:
  Siegburg-Bergheim-Zündorf,
  Sieglar-Bergheim-Bonn.

5.5 Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünflächen werden in dem Plangebiet nicht festgesetzt. Die anliegende Stellungnahme zur Umweltrelevanz der geplanten und vorhandenen Bebauung gibt verschiedene Empfehlungen zur Eingriffsreduzierung im Hinblick auf den Naturhaushalt. Planungsrechtlich sind hieraus 2 Festsetzungen zu Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern, sowie Fassaden- und Dachbegrünungen für das Wohngebiet entwickelt worden.
Weiterhin wurde die Empfehlung organisches Material wie Garten- und Küchenabfälle auf dem eigenen Grundstück zu kompostieren und so dem Naturkreislauf zuzuführen als Hinweis zu dem Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Für alle Wohngebiete wurde die gestalterische Festsetzung zur Dachform und -neigung gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW aufgenommen: Satteldach, 35 bis 45 Grad. Diese Vorschrift gibt einerseits einen gestalterischen Rahmen für die Dachlandschaft, andererseits trägt sie in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bei (siehe oben 5.2).

5.7 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation ist für das gesamte Gebiet vorhanden. Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Troisdorf sieht folgende weitere Baumaßnahmen vor:
Die Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens Nr. 30 (Bereich Kläranlage) sowie der Umbau der Stauraumkanäle Nr. 260 (Dechant-Hoven-Straße) und 290 (Gronewaldstraße) ist für 1994 terminiert. Der Ausbau des Regenrückhaltebeckens Nr. 28 (Gronewaldstraße) ist ab dem Jahr 2000 geplant. In Anbetracht dessen und der wenigen zusätzlich geplanten Wohneinheiten (6 im Innenbereich + 2 als Baulücken) kann die zukünftige schadlose Entwässerung des Gebietes als gesichert angesehen werden.

6. VERWIRKLICHUNGSMAßNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes B 149 sind die noch nicht im städtischen Besitz befindlichen Flächen für die Erschließungsstraßen Gronewaldstraße und Straße "Zur Kleinbahn" zu erwerben. Soweit ersichtlich, sind Landumlegungen nicht erforderlich. Dies schließt nicht aus, daß private oder mit städtischer Hilfe durchgeführte Grenzregulierungen, besonders im geplanten Blockinnenbereich notwendig werden.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Anfallende Kosten

Der Stadt Troisdorf entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb	ca.	6.000,-- DM
Ausbau der Gronewaldstraße		
Straßenbau	ca.	180.000,-- DM
Beleuchtung		12.500,-- DM
Begrünung	ca.	7.500,-- DM
Ausbau der Straße Zur Kleinbahn		
Straßenbau		220.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	12.500,-- DM
Begrünung		12.500,-- DM
Gesamtkosten aufgerundet	ca.	455.000,-- DM

7.2 Vorgesehene Finanzierung

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig durch Erschließungsbeiträge nach BauGB und Finanzmitteln aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Da das Gebiet fast vollständig bebaut ist, sind bodenordnende Maßnahme hier nicht notwendig.

Troisdorf-Sieglar, den 30.06.1992

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)

Anlage: Stellungnahme zur Umweltrelevanz