Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan B 168, Blatt 1

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bezeichnung der Abgrenzung

Der Bebauungsplan B 168, Blatt 1 liegt im Stadtteil Troisdorf-Bergheim im Bereich der Glockenstraße, der Theodor-Körner-Straße und der Markusstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes B 168, Blatt 1 ist es in erster Linie, für den Ortsteil Troisdorf-Bergheim Gemeinbedarfsflächen für vorhandene und geplante Nutzungen, u.a. zur Errichtung einer Mehrzweckhalle zu sichern. In der geplanten Mehrzweckhalle sollen neben der Nutzung zu schulischen Zwecken (Aula, Sporthalle) und Vereinssport auch kulturelle Abendveranstaltungen der Ortsvereine stattfinden können.
Die Erweiterung der Gemeinschaftsgrundschule Troisdorf-Bergheim (Siegauenschule) , die als Bindeglied zwischen dem bestehenden Schulkörper und der geplanten Mehrzweckhalle errichtet werden soll, ist zur Zeit im Bau.
Im nordöstlichen Planbereich werden in diesem Verfahren die bestehende Turnhalle und der Kindergarten planungsrechtlich abgesichert.
Die gesamten Anlagen liegen innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf, wobei die Grenzen unterschiedlicher Nutzung gegeneinander abgegrenzt werden.

Die westlich der Glockenstraße bestehende Wohnbauzeile wird durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen planerisch abgesichert.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Fast der gesamte Bereich östlich der Glockenstraße wird bereits heute als Fläche für den Gemeinbedarf genutzt. Bis auf die geplante Mehrzweckhalle und die Schulerweiterung, die entlang der Glockenstraße entstehen sollen, sind alle Gebäude schon vorhanden. Bei der Umsetzung der Planung wird auf die vorhandenen Bepflanzungen und die bestehenden Bäume soweit als möglich Rücksicht genommen.
Das Gelände westlich der Glockenstraße ist bereits bebaut. Hier wird sich im Sinne des Naturhaushaltes nichts wesentliches ändern.

Der Begründung ist in Anlage ein stadtökologischer Fachbeitrag beigefügt, der die Neubebauung auf der Fläche für den Gemeinbedarf berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt und ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

Durch die Errichtung der Mehrzweckhalle ist bei entsprechender Nutzung durch die Sportvereine, vor allem aber durch kulturelle Abendveranstaltungen, mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich des Teilstückes der Markusstraße, das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegt, hauptsächlich jedoch auf dem befestigten Schulhof und entlang der dorthin anzulegenden Zufahrt von der Markusstraße aus nachgewiesen werden.

Die Stadt Troisdorf hat zu diesem Thema ein schalltechnisches Planungsgutachten in Auftrag gegeben, das um zwei Ergänzungen erweitert wurde und der Begründung in Anlage beigefügt ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der Zu-/Abfahrten tagsüber und in den Nachtstunden auf der Glockenstraße die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet auf den öffentlichen Verkehrsflächen von 59/49 db(A) unterschritten, also eingehalten werden. Aus der dem Schallgutachten und der zweiten Ergänzungsanlage vom 16.01.2003 geht hervor, daß bei Beparkung des Schulgeländes auf der Hofseite mit den gemäß Landesbauordnung erforderlichen 40 Stellplätzen die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.
Weiterhin zeigt das Gutachten die erforderlichen Schalldämmmaße für die Baukonstruktion der Mehrzweckhalle auf, die bei der Planung zu berücksichtigen sind und bei deren Einhaltung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung bestehen. Die Werte wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 ist nicht erforderlich, da weder die Schwellenwerte noch die Vorprüfwerte der Anlage 1, Nr. 18 des UVPG erreicht werden.

Hinweislich ist auf dem Plan vermerkt, daß bei Neubebauung die auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer gemäß § 51 a Landeswassergesetz auf dem eigenen Grundstück zu versickern sind.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den östlich der Glockenstraße gelegenen Planbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit den Planzeichen "Schule", "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" aus. Der Planbereich westlich der Glockenstraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Für den anstehenden Planbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich östlich der Glockenstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Fläche ist unterteilt in verschiedene Nutzungsarten, die zum Teil bereits bestehen bzw. eine bauliche Ergänzung erfahren und zum Teil neu eingerichtet werden.

Im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsflächen steht die Gemeinschaftsgrundschule des Ortsteils Troisdorf-Bergheim (Siegauenschule), die in nördliche Richtung erweitert wird. Der Erweiterungsbau wird die Schule mit der geplanten Mehrzweckhalle für den Ortsteil Troisdorf-Bergheim verbinden. Der Bereich wird mit dem Planzeichen "Schule" versehen.

Die geplante Mehrzweckhalle soll schulischen Belangen dienen und auch den Sportvereinen des Ortsteiles Troisdorf zur Verfügung stehen. Weiterhin sollen kulturelle Veranstaltungen für bis zu 400 Personen durchgeführt werden können. Hier werden daher die Planzeichen "Schule" sowie "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Der Standort für die Mehrzweckhalle wurde nach eingehenden Untersuchungen alternativer Standorte auf der Gemeinbedarfsfläche neben der Gemeinschaftsgrundschule festgelegt, da die Halle hier auch als Schulaula, Sporthalle u.ä. genutzt werden kann. Auch aus energietechnischen Gesichtspunkten ergeben sich Vorteile (z.B. gemeinsame Heizungsanlage), die berücksichtigt wurden.

Um Störungen aus der Nutzung zu vermeiden, wurde ein Schallgutachten erstellt, das Hinweise zur Anordnung der Parkplätze und zu den Schalldämmaßen des Gebäudes gibt. Hier werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Die Grenzwerte an den anliegenden Grundstücken werden hierdurch nicht überschritten (siehe Anlagen).

Der nordwestliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird mit dem Planzeichen "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" abgedeckt. Hier ist die bestehende Sporthalle für die Schule und Vereinssport untergebracht.

Östlich an den Turnhallenbereich grenzt der bestehende Kindergarten an, für den das Planzeichen "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" eingesetzt wird. Im Hinblick auf die weitere langfristige Entwicklung wird die Gemeinbedarfsfläche bis zur Theodor-Körner-Straße hin ausgewiesen.

Für die bereits bestehende Bauzeile westlich der Glockenstraße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 + 5

(Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Verbindung § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Über diese textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, daß der ruhige Wohncharakter gegenüber der Gemeinbedarfsfläche erhalten bleibt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m geregelt. Damit werden die Vorgaben durch die bestehende Bebauung übernommen, die in dieser Form auch städtebaulich sinnvoll und vertretbar sind.

In den textlichen Festsetzungen wird die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 300 m^2 festgesetzt, um den Charakter des Wohngebietes mit seinen großzügig geschnittenen Parzellen zu erhalten.

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden keine Nutzungszahlen vorgegeben, um bedarfsgerecht handeln zu können.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem Bestand wird für das allgemeine Wohngebiet westlich der Glockenstraße, das aus einer Zeile von Einzelhäusern und Doppelhäusern besteht, offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bestand und lassen in Teilbereichen Gebäudeerweiterungen zu.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt, um bei möglichen Erweiterungsbauten bedarfsgerecht planen zu können.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Planbereich wird von der Glockenstraße durchschnitten, die als Wohnsammelstraße einzustufen ist. Die übrigen Straßen, die das Plangebiet tangieren bzw. mit einem Teilstück innerhalb des Planbereiches liegen, sind als Anliegerstraßen einzuordnen.

Das Teilstück der Markusstraße zwischen Glockengasse und Theodor-Körner-Straße soll als öffentliche Verkehrsfläche entwidmet werden und dient der inneren Erschließung der Gemeinbedarfsflächen und wird entsprechend zugeordnet. Um den Bürgersteig in einer Mindestbreite von 1,5 m ausbauen zu können, wird die Straße in einem Teilbereich geringfügig erweitert.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist der ruhende Verkehr über Garagen und Stellplätze auf den eigenen Grundstücksflächen nachgewiesen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die für die einzelnen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücksteilen untergebracht. Die für die Mehrzweckhalle erforderlichen Stellplätze werden so angeordnet, daß Störungen der Anlieger soweit wie möglich vermieden werden. Die Zufahrt soll über die Glockenstraße erfolgen. Auf das als Anlage beigefügte Schallgutachten wird verwiesen.

Anzahl und Nachweis der Stellplätze werden im bauordnungsrechtlichten Verfahren festgesetzt und sind dort entsprechend nachzuweisen.

Im Bereich der Glockenstraße sind öffentliche Stellplätze in Form von alternierendem Parken auf der Fahrbahn markiert.

5.4.3 Fahrradverkehr

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Planbereiches, bzw. auf den tangierenden Straßen keine gesonderten Flächen ausgewiesen.

5.4.4 Fußgängerverkehr

In der Glockenstraße sind ebenso wie in dem, das Plangebiet tangierenden Straßen, beidseitig Bürgersteige für den Fußgängerverkehr angelegt.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Für den öffentlichen Personennahverkehr ist im Bereich der Mondorfer Straße eine Bushaltestelle eingerichtet.

5.5 Grünflächen und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen ausgewiesen. Die Gebäude auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind jedoch von Grünflächen eingerahmt, die den Nutzern, hier vor allem den Schulkindern, einen entsprechenden Spiel- und Freiraum bieten können.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes B 168, Blatt 1 beschließt der Rat der Stadt Troisdorf eine isolierte Gestaltungssatzung, die damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden, da alle zur Erschließung der Grundstücke notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und das Gebiet auch verkehrlich voll erschlossen ist.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen für die Umsetzung des Planes Kosten für den Grunderwerb in Höhe von 50.000 Euro

.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes B 168, Blatt 1 werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Anlagen

1. Stadtökologischer Fachbeitrag
2. Schallgutachten vom 12.08.2002, Ergänzung vom 11.12.2002, Ergänzung vom 16.01.2003

Troisdorf, 19.02.2002

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 19.02.2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)