STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan B168, Blatt 3

Stadtteil Troisdorf-Bergheim,
Bereich Theodor-Körner-Straße

- Ergänzende Wohnbebauung-

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan B 168, Blatt 3

Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich Theodor-Körner-Straße

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes B 168, Blatt 3 liegt im Stadtteil Troisdorf-Bergheim und ist von 3 Seiten von Bebauung umgeben. Es erstreckt sich von der Glockenstraße im Westen bis zur Theodor-Körner-Straße im Osten. In Nord-Südrichtung umfasst es die Fläche zwischen der Max-Hirsch-Straße bis an die Gemeinbedarfsflächen des Kindergartens und der Gemeinschaftsgrundschule. Im Norden grenzt es an die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlichen Grünflächen, die den notwendigen Abstand zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet Bergheim und der Wohnbebauung im Süden sicherstellen.

Die Größe des Plangebietes beträgt einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen ca. 0,76 ha.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als Grünfläche dar. Die Fläche liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Wege einer Berichtigung in Wohnbaufläche geändert.

2.2 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nördlich, östlich und südlich werden die angrenzenden Bebauungspläne B 97, B 117 und B 168, Blatt 1 in den Anschlussbereichen geringfügig überlagert. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan B 168, Blatt 3 ersetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die geometrisch eindeutige Festsetzung der Theodor-Körner-Straße im Osten, um die Umwandlung eines ca. 180 m² großen Anteils der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes sowie im Norden um die Umwidmung eines ca. 1,50 breiten Streifens der Grünfläche in Verkehrsfläche für den Ausbau der Max-Hirsch-Straße von ca. 4.00 m auf 5,50 m als verkehrsberuhigter Bereich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes B 168, Blatt 3 dient der Innenentwicklung des Ortsteils Troisdorf-Bergheim, der innerhalb der Ortslage nur begrenzt verfügbare Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche können über den Bestand von 2 Wohnhäusern hinaus zusätzlich 13 bis 15 Einfamilienhäuser, integriert in den baulichen Zusammenhang am Ortsrand, errichtet werden.

3.2 Anlass der Planung

Die ungebrochene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere innerhalb der gewachsenen Ortslage Bergheims, haben die Stadt Troisdorf veranlasst, ihre städtebaulichen Ziele für diesen Bereich dahingehend zu ändern, dass der ursprünglich zwischen Glockenstraße und Theodor-Körner-Straße vorgesehene Grünzug mit öffentlichen Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen zugunsten der Entwicklung von Wohnbauflächen nachverdichtet wird.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Die als Baugebiet festgesetzten Flächen des Plangebietes sind im Westen, entlang der Glockenstraße bereits mit zwei Wohnhäusern und einer im Hinterland an die Bebauung anschließende, landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Lagerhalle bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgärten genutzt. Der Brombeeraufwuchs auf den brach gefallenen Flächen im Bereich der Theodor-Körner-Straße wurde zwischenzeitlich gerodet.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 0,2 ha, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB), damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Die Ausweisung der Verkehrsfläche im Bereich der Max-Hirsch-Straße zwischen Glockenstraße und Theodor-Körner-Straße überlagert in einem Streifen von ca. 1,50 m Breite auf einer Länge von ca. 104 m die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan B 97, rechtskräftig seit dem 20.06.1995, festgesetzte Grünfläche für eine Aufforstung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Troisdorf – eine vollständige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bisher noch nicht.

Flächenbilanz Bebauungsplan B 168, Blatt 3

Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	0,56 ha	74 %
Straßenverkehrsflächen	0,20 ha	26 %
Gesamt	0,76 ha	100 %

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der im Quartier zwischen Glockenstraße und Theodor-Körner-Straße zulässigen Bebauung entsprechen mit der der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, einer maximal zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 der umgebenden Nachbarbebauung.
Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB in Verbindung § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da die erforderliche infrastrukturelle Einbindung weder im Plangebiet noch im Umfeld des Plangebietes gegeben ist.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden, unter Berücksichtigung des Gebäudebestands an der Glockenstraße, aus den Vorgaben der benachbarten Bebauungspläne entwickelt. Entlang der Glockenstraße sowie in Verlängerung der Max-Hirsch-Straße wird mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern die aufgelockerte Bebauung fortgeführt. Die östliche Seite der Theodor-Körner-Straße ist durch Reihenhäuser bereits dichter bebaut, durch die Festsetzung von Doppel- und Reihenhäusern wird die dichtere Bauweise auch auf der westlichen Straßenseite ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt; die in der Regel eine maximale Bebauungstiefe von 14,00 m zulassen. Entlang der Glockenstraße umfassen die Baugrenzen, bis auf geringfügige Unterschreitungen unter 1,00 m, den Gebäudebestand. Hier ist eine Bautiefe von 16,00 m festgesetzt

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Glockenstraße im Westen und die Theodor-Körner-Straße im Osten unmittelbar an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zur inneren Blockbebauung (ein Einzelhaus bzw. ein Doppelhaus) erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der an die Max-Hirsch-Straße angebunden ist. Aufgrund der geringen Fahrzeugbewegungen (Hauszufahrt) ist eine Beeinträchtigung der benachbarten Freiräume nicht gegeben.
Die Max-Hirsch-Straße dient in dem Abschnitt zwischen Glockenstraße und Theodor-Körner-Straße vornehmlich dem Anliegerverkehr und ist zu diesem Zweck als verkehrsberuhigte Straße auszubauen. Das gleichberechtigte Nebeneinander von motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr ohne bauliche Trennung der Verkehrsflächen erfordert eine Mindeststraßenbreite von 5,50 m, aus diesem Grund ist eine Verbreiterung der heutigen Wegeparzelle um 1,50 m nach Norden notwendig.

Für den Endausbau der Theodor-Körner-Straße zwischen Markusstraße im Süden und Anschluss Max-Hirsch-Straße im Norden ist eine Verbreiterung der Theodor-Körner-Straße nach Westen um ca. 2,50 m erforderlich. Diese Fläche ist bereits in dem nach Osten anschließenden Bebauungsplan B 117, rechtskräftig seit dem 01.10.1990, als Verkehrsfläche festgesetzt und wurde jedoch zur geometrisch eindeutigen Festlegung der Festsetzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 168, Blatt 3 nochmals einbezogen.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen sowohl in der Glockenstraße als auch in der Theodor-Körner-Straße. Die Schmutzwasserentsorgung der Bebauung an der Max-Hirsch-Straße kann über den dort vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Die Versorgungsmedien sind von der Glockenstraße bzw. Theodor-Körner-Straße heranzuführen.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern. Im Jahr 2004 wurde für den ca. 50 m weiter westlich gelegenen Bebauungsplan B 168, Blatt 2 ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser[1] erstellt.
Grundsätzlich ist von vergleichbaren Bodenverhältnissen auszugehen, demnach ist eine Versickerung aufgrund der unterhalb der mehr oder weniger schluffigen bzw. tonigen Hochflutablagerungen anstehenden, gut durchlässigen Kiessande möglich. Der humose Oberboden und die generell schluffigen Hochflutablagerungen weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf um Niederschlagswasser zu versickern. Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Wegefläche in Wohngebieten ist generell unbedenklich bzw. tolerierbar hinsichtlich des Gehalts an Belastungsstoffen, da das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt ist eine Versickerung über Mulden ist nicht erforderlich. Aufgrund der genannten Bodenverhältnisse stellen Rigolen das geeignete Versickerungsverfahren dar. Da sich die Zusammensetzung der Kiessande kleinräumig schnell ändern können, wie auch weitere Gutachten für Bereiche nordöstlich des Plangebietes aufzeigen, ist zur Bemessung und Optimierung der Anlagen die grundstücksbezogene Durchlässigkeit der Kiessande im bereich der geplanten Versickerungsanlagen zu bestätigen.
Aufgrund der Bedenken des Rhein-Sieg-Kreises wurde für das Plangebiet ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt, in dem die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Für die an der privaten Erschließung gelegenen Bauflächen wird im Einmündungsbereich Privatweg / Max-Hirsch-Straße eine Fläche zur Aufstellung von Abfallbehältern am Abholtag festgesetzt. Auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am Ende des Privatweges wird verzichtet, da dieser Flächenbedarf im Verhältnis zur notwendigen Erschließung von zwei Wohnhäusern nicht gerechtfertigt ist.

6. Hinweise

6.1. Artenschutz

Gemäß § 64 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) NRW vom 03.05.2005 ist es verboten,

1. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Straßen- und Wegrändern abzubrennen, zu beschädigen, zu vernichten oder mit chemischen Mitteln niedrig zu halten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung bleiben unberührt,

2. in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Un-

[1] Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn 17.05.2004

berührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen,

3. Bäume mit Horsten zu fällen oder Felsen oder Bäume mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen.

Nr. 2 gilt nicht für behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Erwerb der Teilfläche für den Ausbau der Theodor-Körner-Straße wurde bereits getätigt, damit sind die notwendigen Verkehrsflächen, bis auf die private Stichstraße, im Besitz der Stadt Troisdorf.

8. Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen Kosten für den Ausbau der Max-Hirsch-Straße Kosten in Höhe von ca. 50.000 Euro (Bauklasse IV). Die Kosten für die Erschließung mit den Versorgungsmedien (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) können noch nicht beziffert werden. Die Kosten werden teilweise über die zu erhebenden Erschließungsbeiträge refinanziert.

9. Anlagen

Anlage 1: Hydrogelogisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn November 2007

Troisdorf, den 5.12.2007

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 5.12.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)