Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan B 41, Bl. 1 - 4

Ortsteil Troisdorf-Bergheim, Bereich „Am Krausacker“

1. Planungsanlaß

Der in den letzten Jahren stark gestiegene Bedarf an Wohnungen, der durch Zuzug und Änderung der Haushaltsgrößen entstanden ist, erfordert die Erschließung größerer Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes, da die heutigen Kapazitäten im Bereich der Altbaugebiete nahezu erschöpft sind. Die daraus bedingte Nachfrage in Bezug auf Wohnraum soll durch die Neuausweisung des im Randbereich der Ortsteile Bergheim und Müllekoven gelegenen Entwicklungsbereiches "Am Krausacker" zu einem wesentlichen Teil gedeckt werden. In der Begründung für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches ist der Bedarf ausführlich nachgewiesen. Die Begründung kann im Stadtplanungs- und Vermessungsamt eingesehen werden.

2. Verfahren

Als erster Schritt zur planerischen Umsetzung wurde am 07.07.1992 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßahmenG) vom 17.05.1990 vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen zu der Sportfläche erfolgte am 09.03.1993 ein Beschluss des Rates für die Erweiterung des Plangebietes. Im Anschluss daran wurde ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Preisgerichtssitzung am 01.02.1994 durchgeführt.
Mit dem Satzungsbeschluss vom 04.02.1997 wurde der Bereich "Am Krausacker" förmlich als Entwicklungsbereich festgelegt. Die Entwicklungssatzung wurde von der Bezirksregierung Köln am 03.06.1997 genehmigt und am 08.07.1997 öffentlich bekannt gemacht.
Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde das Wettbewerbsergebnis überarbeitet und den veränderten Rahmenbedingungen angepaßt. Am 06.11.1997 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan B 41, der durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf gefasst wurde. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht im Wesentlichen den Grenzen des Entwicklungsgebietes. Um der abschnittsweisen Realisierung gerecht zu werden, wurde das Plangebiet in 4 Teilbereiche aufgegliedert.
Der Bebauungsplan stellt im Wesentlichen eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans dar, der im Bereich der Straßen "Zum Kalkofen", "Raiffeisenstraße", "Eschmarer Straße" und "Am Krausacker" sowie dem landwirtschaftlichen Weg bis zur westlichen Verlängerung der "St. Adelheidstraße" Wohnbauflächen, im nördlich angrenzenden Bereich westlich der "Eschmarer Straße" bis zur "Großen Heerstraße" "Flächen für die Landwirtschaft" vorsieht.

Daher erfolgt parallel zum Bebauungsplan-Verfahren mit der 71. Änderung des Flächennutzungsplans die in diesen Teilbereichen notwendigen Anpassungen der Vorbereitenden Bauleitplanung. Der Beschluss zur Änderung dazu wurde am 06.11.1997 gefasst.
Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.05.1998 den Offenlegungsbeschluß gefaßt. Die Offenlage hat in der Zeit vom 27.05.1998 bis 30.06.1998 (einschließlich) stattgefunden. Über das Ergebnis der Offenlage hat der Stadtentwicklungsausschuß in seiner Sitzung mit der Behandlung der Anregungen und Bedenken, beraten.
In der gleichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Änderungen erfolgen zur Verbesserung der Flächenbilanz und der Realisierbarkeit. Des Weiteren sollen einzelne Änderungen infolge der vorgebrachten Anregungen eine entsprechende Berücksichtigung finden.
Die Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf die partielle Vergrößerung der Allgemeinen Wohngebiete und die damit verbundenen geringfügigen Veränderungen im Bereich der Gemeinschaftsanlagen. Darüber hinaus soll in einem Teilbereich (Blatt 2) des Bebauungsplans entsprechend der derzeitigen Nutzung die Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft“ getroffen werden. Aufgrund der mit den beschriebenen Änderungen verbundenen Reduzierung der Flächen für den Ausgleich im Sinne des Landespflegerischen Fachbeitrags gemäß § 8 a BnatSchG sollen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zusätzliche geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf einer von der Stadt Troisdorf bereitgestellten Fläche getroffen werden.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. B 41 befindet sich im südwestlichen Teilbereich des Troisdorfer Stadtgebietes in direkter Nähe zu den Ortsteilen Bergheim und Müllekoven. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich entlang der vorhandenen Industriebahntrasse und wird daher im Süden sowie im Südosten durch den bahnkörperbegleitetenden Fuß- und Radweg begrenzt. Die westliche und nordöstliche Begrenzung erfolgt durch die Straßen "Zum Kalkofen" und "Die Große Heerstraße", welche im Hinblick auf die Erschliessung des Plangebietes in den Geltungsbereich integriert wurde. Im Norden orientiert sich die Plangebietsgrenze an der Straße "Am Krausacker" und dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Friedhofstraße.

4. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, in Teilbereichen befinden sich die Nutzflächen einer Gemüse- und Zierpflanzengärtnerei. Aus ehemals für den Obstanbau genutzten Flächen resultieren einzelne, erhaltenswerte Gehölzbestände. Eine dieser Obstbrachen ist als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des Landschafts- und Naturschutzrechts ausgewiesen. Die heutige Erschließung des Plangebietes beschränkt sich auf vorhandene Wirtschaftswege, wovon die Wegeverbindung "Am Krausacker" zur Anbindung des nördlich angrenzenden Sportplatzes einen straßenähnlichen Ausbau erhalten hat.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in ortskernnaher Lage geschaffen werden, um damit der bestehenden Nachfrage bezüglich der Bereitstellung von Wohnbaulandflächen zu entsprechen. Gleichzeitig dienen die Ausweisungen einer geordneten Weiterentwicklung der Ortsteile Bergheim und Müllekoven.
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme "Am Krausacker" soll dabei ein Miet- und Geschosswohnungsbauanteil von ca. 40 % angestrebt werden. Des Weiteren ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowohl im Miet- und Geschoßwohnungsbau als auch im Eigenheimbau vorgesehen. Ein besonderes Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es außerdem, breiten Kreisen der Bevölkerung, insbesondere auch kinderreichen Familien, über die Bereitstellung von preisgünstigem (subventioniertem) Bauland in Verbindung mit Eigenleistungen in Selbsthilfeprojekten zu Eigentum zu verhelfen. Die Zielsetzung des "kostengünstigen Bauens" soll darüber hinaus mit der Bereitstellung eines Baufeldes für 50 Wohneinheiten für die Teilnahme an einem Bieterverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen zu diesem Thema Rechnung tragen.

6. Städtebauliche Absicht und Auswirkungen

6.1 Nutzung

Der Bebauungsplan dient entsprechend seiner Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen mit einer Mischung unterschiedlicher Wohnformen. Die aus der Wohnbebauung resultierenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Kinderspielflächen, örtliche Begegnungsstätte) werden sukzessive errichtet. Über entsprechende Ausweisungen wird darüber hinaus die Ansiedlung von privaten Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs gefördert.

6.2 Bebauung

Wesentliche Absicht des Bebauungsplans ist es, die geplanten Bauflächen situationsgerecht und harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge einzupassen. Dies wird im Einzelnen durch die Beschränkung der Höhenentwicklung auf in der Regel 2 Vollgeschosse, die weitgehende Vermeidung von geschlossenen, großflächigen Baustrukturen und die Aufnahme an die kleinteiligen Bauformen in den Anschlussbereichen zum Bestand erreicht.
Die städtebauliche Figur selbst zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil an Freiflächen aus, die eine "Verzahnung" mit der umliegenden Landschaftsstruktur gewährleisten und dem ländlich geprägten Umfeld des Gebietes gerecht werden. Zur weiteren Gliederung der Bebauung wurden bauliche Schwerpunkte im Bereich der Haupterschliessung geschaffen und eine konsequente Ausbildung von Quartieren und Nachbarschaften mit eigenständigem Charakter betrieben.

6.3 Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den Individualverkehr erfolgt lediglich über 2 Anbindungspunkte; die Straßen "Zum Kalkofen" und "Große Heerstraße", welche gleichzeitig die Endpunkte einer inneren Hauptsammelstraße darstellen.

Die übrigen Straßen innerhalb des Gebietes erhalten den Charakter von Wohnstraßen und -wegen. Darüber hinaus sind einzelne Teilbereiche der Straßenverkehrsfläche entsprechend dem innovativen ökologischen Grundsatz des Entwicklungsgebietes für eine spätere Widmung als "Verkehrsreduzierte Zonen" vorgesehen. Eine entsprechende Ausweisung erfolgt im Rahmen der Straßenverkehrsordnung. Die betreffenden Quartiere erhalten je Wohneinheit lediglich einen Stellplatz.

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs wird über die bereits heute das Plangebiet tangierenden Buslinien gewährleistet. Im Rahmen der Ausführungsplanung in Bezug auf die Fußwegeverbindungen zwischen den Bushaltestellen und den Wohnquartieren soll eine ausreichende Beleuchtung und Einsehbarkeit gewährleistet werden, um auch hier die soziale Kontrolle aufrecht zu erhalten. Der Aufbau eines engmaschigen Fußwegenetzes dient der Förderung des nicht motorisierten Verkehrs innerhalb des Plangebietes und schafft darüber hinaus fußläufige Verbindungen zu den angrenzenden Ortsteilen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken selbst oder, falls entsprechend dargestellt, in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftscarports erfolgen. Die Festsetzung von Tiefgaragen innerhalb der für den Geschoßwohnungsbau vorgesehenen Flächen (keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen) resultiert aus den, angesichts des flächensparenden Bauens, reduzierten Grundstücksgrößen. Gleichzeitig soll damit einer übermäßigen Versiegelung der privaten Freiflächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Im Ausnahmefall besteht die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen durch die Stadt Troisdorf. Hierzu wird im Bereich der Hauptsammelstraßen ein Potential von ca. 75 Stellplätzen bereitgehalten.

6.4 Ver- und Entsorger

Das Plangebiet kann durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze erschlossen werden. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird dabei seitens der Stadtwerke Troisdorf sichergestellt.

Aufgrund des Anspruches ein innovatives, energiesparendes Baugebiet zu entwickeln, wurde ein Energiekonzept in Auftrag gegeben und erarbeitet, wo der Einsatz von Solartechnik und Wärmepumpen, Niedrigenergiehäusern sowie die Versorgung der Gebäude durch Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen untersucht wurde. Es wurden drei Varianten der Energieversorgung auf ihre ökonomische und ökologische Bewertung überprüft, die mit dem Energieversorger diskutiert werden, insbesondere auch die Einsatzmöglichkeit eines Blockheizkraftwerkes für Teilbereiche des Plangebietes.

Das Gutachten ist im Stadtplanungs- und Vermessungsamt sowie im Umweltamt einsehbar.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers einschließlich des Oberflächenwassers der Hauptsammelstraßen wird über ein Trennsystem gewährleistet. Der Anschluß an das bestehende öffentliche Kanalnetz erfolgt im Bereich der Friedhofstraße, von wo aus das Abwasser der vorhandenen Kläranlage zugeleitet wird. Zur Reduzierung der Abgabemengen muß im Bereich der Grünanlage eine Rückhaltestrecke vorgesehen werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf der gesetzlichen Basis des § 51 a Landeswassergesetz und den Richtlinien des Arbeitsblattes A 138 in gesonderten, zentralen Mulden der Versickerung zugeführt. Die Zuleitung des Wassers erfolgt straßenseitig über ein getrenntes Kanalsystem, welches gleichzeitig auch das Oberflächenwasser der Wohnstraßen aufnimmt.
Parallel dazu wird das Niederschlagswasser der gartenseitigen Dachflächen über ein offenes Rinnensystem in freiem Gefälle den Versickerungsmulden zugeführt. Mit dieser Maßnahme soll die übermäßige Dimensionierung des Niederschlagswasserkanals und der damit verbundenen Hebeanlagen vermieden werden, was sowohl der Kostenreduzierung als auch der Umweltverträglichkeit des Entwicklungsgebietes dient.
Die Ausweisung des offenen Rinnensystems zur Ableitung des Niederschlagswassers als "Gemeinschaftsanlage" entspricht der Lage innerhalb der privaten Wohnbauflächen. Entsprechend unterliegt die Wartung der jeweiligen Eigentümergemeinschaft.
Hinweis: 6.4 ist in Zusammenhang mit 7.8 zu sehen.
Die Formulierungen sowie die Textliche Festsetzungen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand des Entwässerungskonzeptes. Sie wurden mit dem Staatlichen Umweltamt eingehend abgestimmt, die Zustimmung gem. § 51 a Abs. 3 LWG wurde anvisiert.

6.5 Landschaft/Ökologie

Nach § 1 Abs. 4 BauROG sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich erneuerbarer Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage der Begründung beigefügt ist. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet die vorhandenen, umweltrelevanten Schutzgüter und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zur Vermeidung, zum Schutz, zum Ausgleich und zur Gestaltung, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind und als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen worden sind.

Für die einzelnen Bauabschnitte wurde jeweils eine Bilanzierung nach der Methode Sporbeck/Ludwig durchgeführt. Danach können die Eingriffe zu ca. 79 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
Des Weiteren sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen. Die betreffende Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Troisdorf und ist im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Siegmündung, Gemarkung Bergheim – Müllekoven, Flur 30, auf dem Flurstück 18 angesiedelt. Es handelt sich hierbei um eine Grünlandextensivierung im Umfang von 10.785 qm mit dem Ziel, artenreiches Grünland herzustellen und im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen einen halboffenen Landschaftscharakter zu entwickeln.
Die Umwandlung soll nach Möglichkeit durch Aufbringen der Heublume, d.h. des beim Schnitt der Wiesen und der anschließenden Lagerung anfallenden Saatgutes, im Herbst erfolgen. Für die Gewinnung der Heublume ist ein artenreicher Wiesenbestand eines entsprechend hoch gelegenenen Auenbereiches der Siegniederung zu verwenden.
In Verbindung mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll ein Gesamtausgleich von 84 % realisiert werden.
Weitere, darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da:

1. zwei Gemeinbedarfsflächen für eine örtliche Begegnungstätte in der Eingriffsbilanz enthalten sind, obwohl nur eine Fläche beansprucht werden wird, die Standortfrage jedoch noch nicht entschieden ist.
2. Die beiden geschützten Landschaftsbestandteile sowie angrenzende schutzwürdige Bestände innerhalb des Entwicklungsbereichs langfristig gesichert werden.
3. Die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme ressourcenschonend z.B. durch Regenwasserversickerung und Anlage autoreduzierter Wohnquartiere erfolgt.“ (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Steffen-Marquardt).

Wenn im Einzelfall die Verfügbarkeit von Flächen für den Ausgleich im Sinne des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nach § 8 a BNatSchG nicht gewährleistet ist, sollen weitere Flächen außerhalb des Entwicklungsgebietes herangezogen werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der geplanten Wohnbereiche als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht im wesentlichen der Ausweisung des Flächennutzungsplans und dem Charakter der angrenzenden Wohnquartiere. Gleichzeitig soll damit den unter "Nr. 1. Planungsanlass" dieser Begründung genannten Gründen Rechnung getragen werden.
Die gemäß § 4(3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes werden ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß flächenintensiven Einrichtungen dem Planungsziel entgegenstehen und aufgrund des ausgelösten Verkehrsaufkommens und weiterer Nutzungskonflikte die angestrebte Wohnqualität beeinträchtigen würde.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Teilbereichen auf "2" festgesetzt um sicherzustellen, dass der städtebauliche Entwurf entsprechend der Zonierung in ruhige Wohnstraßen einerseits und die Schaffung einer dichter bebauten Hauptsammelstraße als Rückgrat des Gebietes andererseits umgesetzt werden kann. Eine Aufweichung dieser Gliederung hätte eine starke Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Randbereichen durch ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen und ein an dieser Stelle nicht zu bewältigendes Parkplatzproblem zur Folge. Den Bereichen für Geschosswohnungsbau sind entsprechende Tiefgaragen und Besucherstellplätze im öffentlichen Raum zugewiesen. Innerhalb der an den zentralen Platzbereich angrenzenden Wohnbauflächen ist für die Erdgeschossebene eine Beschränkung der zulässigen Nutzung auf die der "Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften" ausgesprochen worden. Damit sollen planerische Anreize geschaffen werden, um Vorsorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs an dieser städtebaulich exponierten Stelle zu etablieren.
Die daraus resultierende Konzentration der Einrichtungen sichert die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit dieses Kleinstandortes insbesondere gegenüber weiter entfernt gelegenen Supermarktstandorten. Letzteres würde, wie auch die "Streuung" von Versorgungseinrichtungen innerhalb des Gebietes, zu einem erhöhten KFZ-Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Störung der Wohnqualität führen.
Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des zentralen Platzbereiches soll auch im Hinblick auf die technische Infrastruktur die Schwerpunktfunktion dieses Bereiches unterstrichen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Gebäudestruktur, den Anforderungen zum Schutz des Landschaftsbildes sowie dem Entwicklungsziel einer angemessenen Verdichtung. Darüber hinaus wird eine kosten- und flächensparende Bauweise angestrebt, woraus auch eine Verringerung der sonst üblichen Grundstücksgröße resultiert. Im Gegenzug werden zur möglichst optimalen Ausnutzung der klein geformten Baugrundstücke die Maximalwerte der BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl zugrunde gelegt.
Die in Ausnahmefällen zulässige Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO wurde vorgesehen, um den elementaren Zielen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Am Krausacker" Rechnung zu tragen, welche bereits im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbs formuliert wurden. So besteht, aufgrund der aufgestellten Ziele sowohl flächensparendes als auch ökologisches bzw. energiesparendes Bauen zu fördern, eine besondere Gewichtung des § 1 a Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig wird auf den Grundsatz nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB verwiesen, da es ein besonderes Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, einkommensschwachen und kinderreichen Familien über die Bereitstellung von preisgünstigem Bauland zu Eigentum zu verhelfen, um damit den Wohnungsmarkt zu entlasten.
Innerhalb des Plangebietes wird im Wesentlichen die zweigeschossige Bebauung mit begrenzter Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, womit der dörf-

lich geprägten Ortsrandsituation Rechnung getragen werden soll, ohne vom Grundsatz des flächensparenden Bauens abzuweichen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Bauweise setzt die vorhandene Baustruktur der angrenzenden Ortsteile zunächst fort, läßt im Anschluss daran eine gewisse Verdichtung des zentralen Entwicklungsgebietes zu und gewährleistet schließlich eine Auflockerung zu den Randbereichen hin.
Im Plangebiet sind neben den potentiellen Standorten des Geschosswohnungsbaus sowohl Standorte für Hausgruppen als auch für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, womit ein breites Spektrum für die individuellen Wünsche der Bauherren und zukünftigen Nutzer bereitgestellt wird.
Durch baukörperbezogene Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Durchsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Entwurfskonzeptes gewährleistet werden, welches aufgrund des formulierten Ziels der flächensparenden Bauweise nur eine eingeschränkte Flexibilität zulassen kann.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind getroffen worden, um nachhaltige negative Auswirkungen sowie unmaßstäbliche Proportionen gegenüber dem orts- und landschaftstypischen Erscheinungsbild zu vermeiden. Gleichzeitig soll über die Gestaltungsfestsetzung ein weitgehend einheitliches Ortsbild der Siedlungserweiterung sichergestellt werden. Da das zukünftige Erscheinungsbild in einem hohen Maße von der Dachlandschaft und der Materialwahl im Hinblick auf die Fassadengestaltung abhängt, wurden die Festsetzungen insbesondere in diesem Bereich getroffen. Darüber hinaus soll eine in Dach und Fassade differenzierende Gestaltung bei Grenzbebauung vermieden werden, um negative Auswirkungen auf die optische Einheit der "Nachbarschaften" zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund wurde ebenfalls die Höhenbegrenzung der Einfriedungen ausgesprochen.
Um die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sowie den Anspruch auf künstlerische Freiheit zu erhalten, wird bei einheitlich geplanten Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern dennoch eine gewisse Varianz zugelassen, welche die Bildung von städtebaulich eigenständigen Ensembles fördern soll.
Die in ausgewählten Teilbereichen zulässigen Pultdächer sollen insbesondere im Hinblick auf die dort zu erwartende einheitliche Planung ganzer Baufelder einen im Rahmen des Gesamtkonzeptes liegenden größtmöglichen Gestaltungsspielraum für innovatives Bauen (Kostenreduzierung, Nutzung von Sonnenenergie) lassen.

7.5 Landespflegerische Festsetzungen

Die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe (siehe Punkt 6.5) sollen im Wesentlichen durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Entwicklungsbereiches kompensiert werden.
Gleichzeitig sollen die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch die Wohnbebauung, die Gemeinbedarfsflächen und die Erschließung erfolgen, insgesamt zugeordnet werden. Mit dieser Zuordnungsvorschrift nach BauGB soll die Rechtsgrundlage für die Umlage der durch

die Verwirklichung der Maßnahme entstehenden Kosten (Grunderwerb, Bepflanzung und Pflege) auf die genannten privaten und öffentlichen zugeordneten Grundstücke geschaffen werden. Die Stadt Troisdorf hat eine selbständige Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen aufgestellt, die diesbezüglich Einzelheiten geregelt hat. Die Durchführungskosten werden auf die zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche verteilt. Die Erschließungsflächen im Plangebiet haben einen Anteil von 24 % an dem errechneten und ausgewiesenen Flächen- und Maßnahmenbedarf.
Im Inneren des Plangebietes sind ausgedehnte, extensiv gestaltete Grünflächen sowie Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. An den Rändern sollen zum Siedlungsbereich Müllekoven hin dichte Baumhecken gepflanzt werden, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Ebenfalls in dieser Form ausgewiesen werden die im Norden zur offenen Landschaft orientierten Freiflächen; hier sollen jedoch vorrangig Obstwiesen mit Gebüschen entwickelt werden. Für die privaten Freiflächen werden mit Ausnahme von Festsetzungen für die Begrünung von Carports und eventuell der Tiefgaragenflächen voraussichtlich wegen der geringen Grundstücksgrößen und der kaum durchführbaren Kontrolle keine Festsetzungen getroffen. Die Hauserschließungsachsen mit begleitenden Stellplatzflächen werden von Baumreihen überstellt. Für die Gebäude auf den Gemeinbedarfsflächen werden Fassadenbegrünungen festgesetzt. Die beiden vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile werden nachrichtlich übernommen.

7.6 Grünflächen

Im Plangebiet sind verschiedene öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung oder in Verbindung mit Ausweisungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Damit soll den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an die Grünflächen Rechnung getragen werden, die neben dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in Teilbereichen auch der Naherholungsfunktion dienen sollen. Letztere Flächen wurden vorwiegend im Bereich der gebietsinternen Grünzüge angeordnet, die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft an den Rändern.

7.7 Flächen für die Landwirtschaft

In einem Randbereich des Plangebietes wird die derzeitige Nutzung der Fläche über die Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgeschrieben. Damit soll eine Beeinträchtigung der außerhalb des Geltungsbereiches weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung infolge von problematischen Grundstückszuschnitten vermieden werden.

7.8 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Sickerfähigkeit des Bodens und der daraus resultierenden Notwendigkeit des Austauschs der Oberbodenzonen wird von der wartungsintensiven dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers im privaten Bereich grundsätzlich abgese-

hen. Die Grundlage des Versickerungskonzeptes bildet ein seitens der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebenes Bodengutachten vom 12.07.1995 des Büros Kühn GeoConsulting GmbH, Bonn.
Entsprechend der Begriffsbestimmung des Landeswassergesetzes ist das abgeleitete Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen als Abwasser anzusehen. Demzufolge wurden die entsprechenden Versickerungsanlagen als "Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung" dargestellt. Ihre Wartung unterliegt der Stadt Troisdorf.

7.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Entsprechend dem Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers werden die einzelnen Dachflächen über offene Rinnensysteme an die Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Ausweisung dieser erfolgt ebenfalls als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Flächenzuordnung bezogen auf die angebunden Baugrundstücke.

8. Bodenordnung

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen Städtebaulichen Entwicklungsbereich handelt, sind die Vorschriften des Zweiten Kapitels des Besonderen Städtebaurechts des BauGB anzuwenden. Diese ermöglichen der Stadt Troisdorf oder dem Entwicklungsträger, die Grundstücke zu erwerben oder weitergehende Maßnahmen vorzunehmen.
Im Plangebiet sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellung der notwendigen technischen Infrastruktur zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser
- Erstellung von Abwasserkanälen und Versickerungsanlagen einschließlich der Rinnensysteme
- Vollausbau und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Durchführung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen
- Erstellung der aus der Wohnbebauung resultierenden Gemeinschaftseinrichungen

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche von 240.000 m^2 (24,0 ha) setzt sich wie folgt zusammen:

- Wohnflächen: ca. 121.000 m^2 (ca. 50 % der Gesamtfläche)
- Gemeinbedarfsflächen: ca. 7.000 m^2 (ca. 3 % der Gesamtfläche)
- Verkehrsflächen: ca. 42.000 m^2 (ca. 18 % der Gesamtfläche)
- Grünflächen einschließlich
- Versickerungsflächen: ca. 67.000 m^2 (ca. 28 %) der Gesamtfläche)
- Landwirtschaftliche Flächen ca. 3.000 m^2 (ca. 1 %)

10. Kosten und Finanzierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen durch die oben genannten Maßnahmen Kosten, die im Zusammenhang mit der förmlichen Festsetzung des Entwicklungsgebietes ermittelt und im Zuge der Abwicklung kontinuierlich fortgeschrieben werden. (Anlage 3) Diese Kosten werden durch Zuschüsse des MSKS, MAGS, aus GVFG-Mitteln, aus Einnahmen aus Grundstücksreprivatisierung und aus Eigenmitteln der Stadt Troisdorf (Komplementärmittel zu den Zuschüssen) finanziert.

Troisdorf, 15.10.1998

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 15.10.1998

Bieber
(Bürgermeister)

Anlagen:
- Hydrogeologisches Gutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Landschaftspflegerischer Begleitplan