Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan B 41, Blatt 5
Ortsteil Troisdorf-Bergheim, Straße "Zum Kalkofen"

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Planbereich liegt nördlich der Ortschaft Bergheim und umfaßt den Ausbau der vorhandenen Straße "Zum Kalkofen" zwischen der Landstraße L 332 im Norden und der Ortslage Bergheim. Er grenzt hier unmittelbar an den Bebauungsplan B 41, Blatt 4, der den weiteren Verlauf der Straße "Zum Kalkofen" einschließt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den gestiegenen Wohnungsbedarf wurde die Erschließung von größeren Wohnbauflächen an den Randbereichen der Ortschaften Bergheim und Müllekoven notwendig.
Auf der ca. 24 ha großen Fläche sind insgesamt ca. 600 Wohneinheiten geplant, d.h. es ist mit der Ansiedlung von ca. 2.000 Neubürger zu rechnen.
Die Erschließung des Areals durch den Individualverkehr ist über zwei verkehrswichtige Zubringer an das überörtliche Straßennetz vorgesehen:
Den Ausbau der Straße "Zum Kalkofen" und die Anbindung der großen Heerstraße an die Landstraße L 332.

3. Verkehrliche Bedeutung

"Die äußere Erschließung des Entwicklungsbereiches soll hauptsächlich über die tangential verlaufende Landstraße L 332 erfolgen. Diese Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion führt nach Norden zur Autobahn A 59. Darüber hinaus ist die L 332 für die Stadt Troisdorf die wichtigste Ost-West-Achse und verbindet den Entwicklungsbereich sowie die Stadtteile Bergheim und Müllekoven mit dem Stadtzentrum und den übrigen Stadtteilen. Über die westlich verlaufende L 269 stellt die L 332 im Netzverbund die Beziehungen zu den Nachbarstädten Niederkassel und Bonn her.
Das interne Erschließungskonzept für das Neubaugebiet ist in der Form ausgerichtet, daß die äußere Erschließung tangential über die L 332 erfolgt, die direkte Erschließung über die Straßen "Zum Kalkofen" und die Große Heerstraße.
In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Eschmarer Straße in Höhe des Ortseingangsbereiches Troisdorf-Müllekoven abzubinden. Hierdurch soll erreicht werden, daß die sowohl aus Richtung Bonn als auch aus Richtung Sieglar kom-

menden Verkehre schwerpunktmäßig auf die neue L 332 verlagert werden und somit die Rheinstraße (alte L 332) in der Ortsdurchfahrt Troisdorf-Eschmar entlasten.
Die hier skizzierten Netzmodifikationen sind von der Grundidee bestimmt, die Ortslagen in Troisdorf-Bergheim und Eschmar in der Form zu entlasten, daß stadtteilübergreifende Verkehre verstärkt auf die neue L 332 verlagert werden. In diesem Zusammenhang, aber auch im Hinblick auf die besondere Entwicklungsmaßnahme Am Krausacker bekommen insbesondere die Große Heerstraße, aber auch die Straße ”Zum Kalkofen” verkehrswichtige und raumbedeutsame Doppelfunktionen” (Planerbüro Südstadt).

4. Umwelt- und Naturschutz

Der Ausbau der vorhandenen Strasse Zum Kalkofen stellt nach § 1a BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zwar als gering angesehen werden kann, doch Ausgleichsmassnahmen nach sich zieht.
Der als Anlage beigefügte ”Stadtökologische Fachbeitrag” bilanziert den Eingriff und ermittelt die Kompensationsmassnahmen.
Der Strassenausbau ist mit einem 1,75 m breiten mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen, mit 2 Randstreifen, 1,5 m und 0,75 m breit und geringen Böschungsflächen vorgesehen, sodaß die jetzt dazukommenden neuen reinen Versiegelungsflächen einen geringen Anteil an der insgesamt festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Ausgleichsmassnahmen, die auf einer städtischen Fläche in den Siegauen realisiert werden sollen, bewegen sich daher in entsprechender Größenordnung.
Es handelt sich hierbei um eine Aufforstung im Umfang von ca. 2500 qm, die in dem o.g. Stadtökologischen Beitrag genau definiert und erläutert wird.

Die Entwässerung erfolgt über die Dammschulter. Zwischen Stat. 425 und Stat. 570 erfordert die Topographie die Anlegung einer Mulde. Diese wird als Sickermulde ausgebildet, sodaß das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeleitet werden kann. Die Mulden sind als Hinweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche einskizziert.
Der Bereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel. Die Genehmigung gem. § 8 in Zusammenhang mit § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung wird vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 41, Blatt 5 ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Einmündung zur L 332 ist bereits verkehrsgerecht mit Linksabbiegespur sowie Ausfahrkeil ausgebaut und wird in die Planung einbezogen. Der Einbau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der L 332 wird daher – auch seitens des zuständigen Rheinischen Strassenbauamtes Bonn – nicht befürwortet**.**
Die Straße ”Zum Kalkofen” soll unter Beibehaltung der vorhandenen Linienführung auf 13,25 m verbreitert werden.

Der Ausbauquerschnitt der anbaufreien Hauptsammelstraße ist wie folgt geplant:
1,5 m Bankett
7,0 m Fahrbahn
1,75 m Trennstreifen mit Baumpflanzungen
2,25 m kombinierter Fuß- und Radweg
0,75 m Bankett

Als Zufahrt zu dem Ort Bergheim und als Ortseingangssituation soll die Strasse alleeartig mit großkronigen, hochstämmigen Bäumen –einseitig - bepflanzt werden, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen. Der Grünstreifen mit der vorgesehenen Unterpflanzung stellt gleichzeitig eine Schutzpflanzung für den Fuß-und Radweg dar, der –teilweise- den Verlust von Vegetation durch die Versiegelung ausgleicht. Kleinkronige Bäume können die Ziel - Funktionen nicht erfüllen. Die Textliche Festsetzung Nr. 1 trifft hierzu auf der Basis des Stadtökologischen Fachbeitrages detaillierte Aussagen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege, die zur Zeit an die Straße ”Zum Kalkofen” angebunden sind, wurden bei der Planung berücksichtigt und werden auch zukünftig angebunden sein.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes B 41, Blatt 5 sind die noch nicht im städtischen Besitz befindlichen Flächen für die Hauptsammelstraße zu erwerben.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Anfallende Kosten

Der Stadt Troisdorf entstehen folgende Kosten (ca.-Angaben):

Liegenschaften – Vermessung:	100.000,-- DM
Strassenbau:	1.028.000,-- DM
Ausgleichs-und Ersatzmassnahmen innerhalb des Plangebietes	27.000,-- DM
Ausgleichs-und Ersatzmassnahmen ausserhalb des Plangebietes	15.000,-- DM
Gesamtkosten:	1.170.000,-- DM

7.2 Vorgesehene Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme wird durch Finanzmittel aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen, soweit nicht Fördermittel zur Verfügung gestellt werden..
Da die Grundstücke beiderseits des auszubauenden Teilstücks der Strasse ”Zum Kalkofen” alle im Außenbereich liegen, ist eine Kostenumlage auf die Anlieger nicht vorgesehen.

Troisdorf, 26.05.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 26.05.1999

Bieber
(Bürgermeister)

Anlage
- Stadtökologischer Fachbeitrag