Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 3, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Eschmar
Bereich Spillbähnstraße

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 1,2 ha große Fläche im Ortsteil Troisdorf-Eschmar. Das Plangebiet liegt im Bereich der Spillbähnstraße, einer Stichstraße, die die nordwestlichen Flächen des zwischen der RSVG Kleinbahn Trasse an der Menzelstraße, der Kapellenstraße, der Straße ”Im Jägersgarten” und der Straße ”Im Krug” gelegenen Baublockes erschließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt zum Teil den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3.

An der Einmündung der Spillbähnstraße in die Straße ”Im Jägersgarten” liegen ein städtischer Kindergarten und das Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul. Die nordwestlich angrenzenden Flächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan E 66, Blatt 3 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, sind unbebaut und werden vorwiegend als Weideland und Garten genutzt. Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke am Ende der Spillbähnstraße sind teilweise mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, auf den im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche), die in Anbetracht des veränderten Flächenbedarfs in dieser Ortslage nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Auf der Fläche lassen sich ca. 15 Hauseinheiten als Doppel- und Einzelhäuser realisieren. Die nordwestlich des Kindergartens gelegene Fläche wird teilweise als mögliche Erweiterungsfläche des Kindergartens von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen Stadtentwicklungspolitik, die im Sinne der Nachhaltigkeit die Entwicklung von innerörtlichen Flächen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen anstrebt.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, 1. Änderung besteht bereits Baurecht über den ursprünglichen Bebauungsplan E 66, Blatt 3. Die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, 1. Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die hinter den auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes möglichen Eingriffen zurückbleiben, sind daher bereits zulässig gewesen. Das bedeutet, daß nach § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Obstgehölze, von denen 5 durch die Baumschutzsatzung der Stadt entsprechend geschützt sind.

Die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Troisdorf ist in der Anlage beigefügt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das gesamte Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kirche, Kindergarten) und die an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Abgrenzung zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen weicht damit zum Teil von der Abgrenzung im Flächennutzungsplan ab. Der Bebauungsplan ist jedoch dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Denn unter Berücksichtigung der allgemeinen Planunschärfe der Flächennutzungsplandarstellung liegt es durchaus im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen abweicht solange hierdurch nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes berührt wird.

4.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, 1. Änderung wird bisher durch den Bebauungsplan E 66, Blatt 3 abgedeckt, der in diesem Bereich Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) und Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) festsetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen weist der Bebauungsplan überbaubare Flächen aus aber trifft zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise keine Festsetzungen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche, die außerhalb des Plangebietes, d.h. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, in eine als

öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche gleicher Breite übergeht, Von der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche geht ein durch Gehrechte für die Allgemeinheit gesicherter Fußweg ab, der eine Verknüpfung zur Menzelstraße herstellen sollte aber aufgrund der erforderlichen Querung der Gleistrasse nicht realisiert worden ist.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Orientierend am bestehenden Kindergarten und Gemeindehaus setzt der Bebauungsplan an der Straße ”Zum Jägersgarten” Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ”Kindergarten” und ”Kirche” fest. Im rückwärtigen Bereich weist der Bebauungsplan anknüpfend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3 Allgemeines Wohngebiet aus. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, da dieser Bereich für Zu- und Abgangsverkehr mit dem Kfz erschließungstechnisch wenig geeignet ist. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

5.2 Maß der Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, das bestimmt wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Gebäudehöhen, orientiert sich an der bereits vorhanden Einfamilienhausbebauung im weiteren Verlauf der Spillbähnstraße. Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse fest. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe, nach der das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt, soll eine angepaßte Höhenentwicklung der Bebauung sichergestellt werden. Der planerischen Dichtevorstellung entsprechend ist die Zahl der Wohneinheiten auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, die bereits bebaut sind, sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Fortsetzung der bestehenden Bebauung ist die offene Bauweise und als Gebäudeform das Einzelhaus und Doppelhaus festgesetzt. Da die Festsetzung von Einzelbauflächen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, sind die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die zwei nordwestlich des Kindergartens vorgesehenen Wohngebäude als

Bauzonen ausgewiesen, um eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Die nordwestlich der Spillbähnstraße festgesetzte Bauzone orientiert sich an der vorderen Bauflucht des vorhandenen Doppelhauses und springt im weiteren Verlauf zur öffentlichen Grünfläche hin etwas zurück, um eine bessere Nutzung der nach Südwesten orientierten Vorgärten zu ermöglichen. Die südwestlich der Spillbähnstraße festgesetzte Bauzone springt im Kurvenbereich der Spillbähnstraße zurück, um auch hier überbaubare Fläche auszuweisen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, die bereits bebaut sind, sind Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3 im weiteren Verlauf der Spillbähnstraße wird die Spillbähnstraße im Bereich des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als öffentliche Verkehrsfläche von 5,5 m Breite festgesetzt. Damit ist für die vorgesehene Zahl der Wohneinheiten eine funktionsfähige Erschließung gesichert. Im Kurvenbereich ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen. Von hieraus wird die angrenzende Grünfläche und die zwei nordwestlich des Kindergartens gelegenen Wohngebäude über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belasteten Fläche erschlossen. Der im ursprünglichen Bebauungsplan über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesicherte Fußweg wird aufgrund der damit verbundenen Querung der Gleistrasse der RSVG nicht festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig, um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen.

5.5 Grünfläche

Nordwestlich des Kindergartens weist der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche aus, um diese Fläche vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des Kindergartens von Bebauung freizuhalten. Die Grünfläche wird, zumindest zunächst, vom Kindergarten als Spielgelände genutzt, das aber auch den Kindern in der Nachbarschaft zur Verfügung steht.

5 6 Gestaltungsvorschriften

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-

Westfalen örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung integriert, da diese Festsetzungen einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen haben. Die Festsetzungen dienen einem gestalterisch harmonischen Abschluß an die vorhandene Bebauung.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Müllekoven über das vorhandene Kanalnetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, wird auf den Grundstücken selbst versickert. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Eschmar bereits festgestellt, so daß auf die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens verzichtet werden konnte. Eine Belastung des Bodens (Altlastenverdachtsfläche) ist der Stadt in diesem Bereich nicht bekannt. Ausgehend vom Herkunftsbereich ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Garagenzufahrten als unbelastet einzustufen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf liegt, sind aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig. Aufgrund der festgesetzten Bauweise und Hausform sowie der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche ist davon auszugehen, daß eine Versickerung auf den Grundstücken in der vorgesehenen Form möglich ist. Lediglich im Kurvenbereich wird durch das Zurückspringen der südöstlich der Spillbähnstraße gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche die Tiefe des rückwärtigen Gartens auf 6 m reduziert, so daß bei der Versickerung des Niederschlagswassers im gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Einschränkungen zu erwarten sind bzw. Maßnahmen erforderlich werden (Verzicht auf Unterkellerung, besondere Kellerabdichtung).

Das im Bereich der Spillbähnstraße und des Anliegerweges anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung

sowie der ”Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone” sind zu beachten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Für den Ausbau der Spillbähnstraße ist der Erwerb von Straßenverkehrsfläche erforderlich. Außerdem ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die nur zum Teil im Eigentum der Stadt ist, ein Grundstückstausch erforderlich, damit die Fläche vollständig in städtischen Besitz gelangt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind ansonsten nicht erforderlich. Denn die zu bebauenden Grundstücke sind weitgehend im Eigentum eines Grundstückseigentümers, dem es freisteht, die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter aufzuteilen.

8. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

A. Straßenbaukosten

Grunderwerb	38.500,-DM
Straßenausbau	178.500,-DM
Gesamtkosten Straßenbau	217.000,-DM

B. Kosten der Grünfläche

Anlage der Grünfläche	23.000,-DM
Gesamtkosten A + B	240.000,-DM

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Finanzierung des Aufwandes der erforderlichen Erschließungsanlagen, d.h. dem Ausbau der Straße, werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der § 127 bis 135 BauGB erhoben.

9. Anlage

Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, 1. Änderung

Troisdorf, 11.10.2000

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 11.10.2000

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)