Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan E 66, Blatt 3, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Kindertageseinrichtung Spillbähnstraße 20

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst das rd. 3.000 qm große Grundstück der Kindertageseinrichtung Spillbähnstraße 20 einschließlich der daneben liegenden rd. 1.000 qm großen Grünfläche.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung Schule, Kingergarten und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude.

2.2 Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan E 66, Blatt 3, 1. Änderung, der seit dem 03.04.2001 rechtskräftig ist. Darin ist die Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die angrenzende Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Anlass für die Planänderung ist zusätzlicher Raumbedarf der Kindertagesstätten, der aus einem zusätzlichen Betreuungsangebot für unter dreijährige Kinder resultiert. Der Betreuungsbedarf ist dringend und hat gesamtgesellschaftlich höchste Bedeutung. Der Bedarf kann i. d. R. nur in Form der Erweiterung vorhandener Einrichtungen gedeckt werden und ist insofern als standortgebunden zu betrachten. Die bestehende Einrichtung hat das derzeitige Grundstück vollständig ausgeschöpft, sodass eine Inanspruchnahme einer größeren Grundstücksfläche unvermeidlich ist. Eine Aufstockung kommt aus funktionalen Gründen nicht in Betracht.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planänderung ist die Deckung des anerkannten Raumbedarfs für die Kindertageseinrichtung Spillbähnstraße. Dazu soll die angrenzende Grünfläche, die zwar als öffentlicher Spielplatz im Bebauungsplan ausgewiesen ist, aber als solcher noch nie angelegt und genutzt worden ist, mit dem Kindergartengrundstück vereinigt werden. In Verlängerung des vorhandenen Baukörpers ist in gleicher Flucht eine bauliche Erweiterung in nordwestlicher Richtung vorgesehen. Der ausgewiesene Spielplatz soll ersatzlos entfallen, da die vorhandenen Spielplätze zur Versorgung des Gebietes ausreichen.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche gem. § 13 Abs. 1 BauGB nicht erreicht wird, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren. Damit wird auch der besonderen Dringlichkeit der Planung Rechnung getragen. Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Die Bebauungsplanänderung setzt entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die bisherige Grünfläche-Spielplatz und das gesamte arrondierte Grundstück von rd. 4.000 qm Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Das Maß der Nutzung ist durch Grundflächenzahl und Geschossigkeit bestimmt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt und entspricht der Festsetzung für Wohngebiete, um die Einfügsamkeit in die Wohnumgebung zu gewährleisten. Die Geschossigkeit ist auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Dies entspricht den funktionellen Anforderungen und ist aufgrund der beträchtlichen Gesamtlänge des Baukörpers auch städtebaulich gefälliger. Im Dachraum besteht eine zusätzliche Ausbaureserve, die im Bedarfsfall noch genutzt werden kann.

4.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an der vorhandenen Bautiefe, die gegenüber der Nachbarschaft für verträglich angesehen wird. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, da die Gebäudeteile miteinander verbunden werden müssen und so eine größere Gesamtlänge als die in offener Bauweise zulässigen 50 m aufweisen.

4.3 Verkehr

Durch die Erweiterung wird sich der Ziel- und Quellverkehr der Einrichtung erhöhen – wenn auch nicht wesentlich. Trotz eines zentralen Standortes im Einzugsbereich ist

der Pkw-Verkehr durch Nutzerinnen und Nutzer der Kindertageseinrichtungen unvermeidbar.

Der Stellplatzbedarf für die Erweiterung wird auf dem Baugrundstück gedeckt, wo zurzeit bereits 6 so genannte notwendige Stellplätze nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vorhanden sind. Die Kindertageseinrichtung wird von 75 auf 90 Plätze aufgestockt. Nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. § 51 BauO NW ist ein Stellplatz für 20- 30 Kinder nachzuweisen, sodass der Bedarf an Stellplätzen gedeckt ist.

Für das vorübergehende Halten und Parken befinden sich ausreichende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist auch für das erweiterte Gebäude vorhanden.

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Da sich alle Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Planänderung im Eigentum der Stadt Troisdorf befinden, sind besondere Maßnahmen zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

6 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten fallen für die Stadt keine planungsbedingten Kosten für Straßenbau o. ä. an. Durch die vorgesehene städtische Hochbaumaßnahme entstehen Kosten, die nicht ursächlich der Bebauungsplanänderung zuzurechnen sind.

Troisdorf, 09.02.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, 09.02.2009

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)