Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

# B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) i.V.m. § 13a (3) BauGB

# Bebauungsplan H 186

Stadtteil Troisdorf – Friedrich-Wilhelms-Hütte
Bereich zwischen Roncallistraße, An der Kirche, Kurt-Schumacher-Straße und Pfarrer-Wünnenberg-Straße

## 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 186 umfasst eine ca. 2,4 ha. große Fläche die zentral im Ortsteil Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte gelegen ist.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Roncallistraße gebildet, während die östliche Grenze entlang der Straße An der Kirche verläuft. Im Süden wird das Plangebiet durch die Kurt-Schumacher-Straße, im Westen durch die Pfarrer-Wünnenberg-Straße umgrenzt.

Der Geltungsbereich enthält somit die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise:
Gemarkung Troisdorf, Flur 17, Flurstücke 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 316, 318, 320, 322, 326, 329, 339, 341, 382, 383, 593, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 1249, 1250, 1272, 1273, 1274.

Die Flächen innerhalb dieses Geltungsbereiches werden aktuell als Wohnbauflächen genutzt. Außerdem befinden sich die Herz-Jesu-Kirche, ein Kindergarten und das Pfarrhaus der Herz-Jesu-Gemeinde im Plangebiet.

Die Wohnbebauung an der Pfarrer-Wünnenberg-Straße ist geprägt durch zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, die traufständig angeordnet sind. Das Straßenbild der Straße An der Kirche wird durch das Kirchengebäude sowie den Kindergarten dominiert. Im südlichen Bereich des Plangebietes fällt eine Baulücke zwischen dem Pfarrhaus und dem Grundstück Pfarrer-Wünnenberg-Straße 22 auf.

Bei einer engen Abgrenzung des Plangebietes auf die Flächen innerhalb des Blocks würden Teile der umgebenden Straßen nicht planungsrechtlich gesichert. Daher bietet es sich an, den Geltungsbereich um die Fläche der Roncallistraße, Pfarrer-Wünnenberg-Straße, Kurt-Schumacher-Straße und Teilbereichen der Straße An der Kirche zu ergänzen, damit ein sinnvoller Anschluss zu bestehenden Bebauungsplänen erreicht wird.

# 2. Bisherige planungsrechtliche Situation

## 2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als Wohnbauflächen, sowie im Bereich der Kirche und des Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung (kirchliche Zwecke bzw. Kindergarten) dar.

## 2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

## 2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Maßnahmen vorsieht.

## 2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ stellt den Bereich als Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsgebiete dar.

## 2.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 2.7 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt außerhalb der Denkmalbereichssatzungen. Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

# 3. Ziel und Zweck der Planung

## 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Planung soll auf dem Grundstück der Herz-Jesu-Kirche die Errichtung von Wohngebäuden für Seniorenwohnungen ermöglicht werden. Die Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband Rhein-Sieg, plant auf diesem Grundstück drei Gebäude mit ca. 32 Wohneinheiten, die sich an Menschen ab 60 Jahren richten. Im Fokus stehen dabei auch Mieter, die eine unvollständige Erwerbsbiographie oder längere Tätigkeiten mit niedrigem Einkommen vorweisen. Entsprechende Serviceangebote für diese Zielgruppe sollen auf Anfrage verfügbar sein.

Weiterhin soll durch den Bebauungsplan erreicht werden, dass dieser Block, für den bislang kein Bebauungsplan besteht, planungsrechtlich gesichert wird. So soll durch eine Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen Planungssicherheit für eventuelle Gebäudeerweiterungen, insb. der vergleichsweise kleinen Gebäude an der Pfarrer-Wünnenberg-Straße, geschaffen werden.

## 3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist ein konkretes Realisierungsinteresse der Arbeiterwohlfahrt. Die AWO teilt mit, dass bereits Anfragen von interessierten Mietern vorlägen. Ferner liegen bereits Anfragen für Schließung von Baulücken in diesem Bereich vor, so dass auch hier die Schaffung von Planungssicherheit gewünscht ist, um den Prozess der Nachverdichtung nach städtebaulichen Belangen steuern zu können.

# 4. Umweltbelange

## 4.1 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Wahl des Verfahrens ist möglich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der Maßnahmen zur Nachverdichtung enthält. Es werden ca. 3.000 m² überbaubare Grundstücksfläche in diesem Plan ausgewiesen, so dass der Schwellenwert zur Wahl des beschleunigten Verfahrens nicht überschritten wird.

Nach § 13 a BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein seit Jahrzehnten besiedeltes Wohngebiet mit Haus- und Ziergärten und der zu den kirchlichen Einrichtungen zugehörigen Grünanlagen. Die Gärten werden in Ihrer Gesamtheit dem Biotoptyp HJ5/ HJ6, Hausgärten mit geringem bis größerem Gehölzbestand, zugeordnet. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion, da sowohl die Hausgärten als auch die Flächen der Kirchengemeinde intensiv genutzt werden.

Hervorzuheben ist der Baumbestand auf dem Kirchengrundstück. Neben verhältnismäßig jungen Bäumen (ca. 15-20 Jahre) im rückwärtigen Bereich befinden sich vor der Kirche, zur Roncallistraße hin, eine Blutbuche (U=ca. 2,4m) und eine Weide (U=ca. 3,1m), die das Ortsbild dort prägen. Die Inaugenscheinnahme vor Ort am 08.05.09 ergab Hinweise auf

Baumhöhlen, die als Bruthöhle für geschützte Tierarten dienen könnten. Die Beeinträchtigung dieser Bäume aufgrund des Bebauungsplanes ist jedoch nicht zu erwarten, da in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Bei den sonstigen Bäumen, die infolge des Bebauungsplanes voraussichtlich teilweise verloren gehen, handelt es sich um folgende Arten, die aufgrund ihrer geringen Größe, Stammumfänge von 0,4m – 0,8m, nicht nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind: Blutbuche, Platane, Winterlinde, Sommerlinde, Ulme, Robinie, Eberesche, Baumhasel, Hainbuche, Zierapfel, Birne. Der Unterwuchs wird durch Rasen gebildet.

Unter die Baumschutzsatzung fallen schließlich folgende Bäume, die voraussichtlich infolge der Planaufstellung verloren gehen:

| | |
|---|---|
| Apfelbaum | U=1,4m |
| Spitzahorn | U=2,2 m |
| Ahorn | U=1,1m |
| Ahorn | U=1,7m |
| Vogelkirsche | U=1,8m |
| Vogelkirsche | U=1,6m |
| Holunder | U=1,2m (mehrstämmig) |

Aufgrund der intensiven Nutzung als Haus- und Ziergärten des Plangebietes wurden keine tierökologischen Erfassungen durchgeführt. Bei der vorhandenen Gebäudestruktur und der intensiven Nutzung ist nicht mit bedeutenden Überwinterungsstätten von Fledermäusen oder bedeutenden Brutplätzen von europarechtlich oder streng geschützten Vogelarten im Plangebiet auszugehen. Im Falle von bauvorbereitenden Rodungsarbeiten sind die größeren Bäume jedoch zuvor auf das Vorkommen von höhlenbewohnenden Tierarten zu untersuchen.

Bauvorbereitenden Rodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, weist geeignete Ausweichlebensräume mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vor. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

# 5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

## 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgesehen von der Kirche und dem Kindergarten wird das Plangebiet aktuell ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Sinne einer bestandsorientierten Erfassung der Situation ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – WA sinnvoll. Auch die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen ist an den bestehenden Gebäuden angelehnt.

Das Kirchengrundstück wird zukünftig teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Auch wenn der rechtskräftige Flächennutzungsplan diesen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf darstellt, entspricht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet – WA besser der geplanten Situation. Die Nutzung zu kirchlichen Zwecken ist im Allgemeinen Wohngebiet als Regelfall zulässig.

Ebenso verhält es sich mit dem Grundstück des Kindergartens, das in der vorbereitenden Bauleitplanung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der straßenseitige Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit einer maximal II-

geschossigen Bebauung festgesetzt, um hier im Falle einer Nutzungsänderung auf dem Grundstück des Kindergartens eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

### 5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die bestehende Bebauung wird von überbaubaren Grundstücksflächen erfasst, die eine Tiefe von 15 m besitzen und somit rückwärtig Raum für eine geringfügige Gebäudeerweiterung bieten.

Der Kindergarten wird großzügig mit Baugrenzen umfahren, um so die Möglichkeit für eine zukünftige Erweiterung zu bieten und gleichzeitig einen Abstand von mindestens sieben Metern zu den angrenzenden Privatgärten zu gewährleisten.

Die geplanten Gebäudekörper für Seniorenwohnungen werden gebäudescharf mit Baugrenzen festgesetzt. Es ist eine Bebauung mit drei annährend quadratischen Gebäudekörpern mit einem Zeltdach vorgesehen. Die Gebäude sind vergleichsweise unabhängig von der übrigen Bebauung platziert und erinnern in ihrer Wirkung an Stadtvillen, die in einem Park stehen.

Es wird eine offene Bauweise ausgewiesen, die der umgebenden Bebauung entspricht.

### 5.3 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Roncallistraße und die Saarstraße bzw. Hermann-Ehlers-Straße an die L 332 und somit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

### 5.4 Innere Erschließung

Das nördlichste der geplanten Gebäude wird über die Roncallistraße erschlossen. Die beiden übrigen Gebäude werden von der Straße An der Kirche erschlossen.

### 5.5 Ruhender Verkehr

Für die bestehende Bebauung werden Stellplätze weitgehend bestandsorientiert festgesetzt. So wird die Garagengruppe an der Kreuzung Roncallistraße / Pfarrer-Wünnenberg-Straße, sowie die an der östlichen Grenze der Privatgärten gelegenen Garagen durch eine Stellplatzsignatur ausgewiesen.

Die übrigen Garagen genießen Bestandsschutz. Eine Neuerrichtung wird jedoch zukünftig nur in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, also innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein, um eine einheitliche Straßenflucht zu ermöglichen, die das Straßenbild städtebaulich aufwertet. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Pfarrer-Wünnenberg-Straße 2, das eine separate Stellplatzausweisung in der seitlichen Abstandsfläche erhält.

Für die Bewohner der geplanten Gebäude wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen an der Roncallistraße und An der Kirche festgesetzt.

### 5.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „FWH-Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von hier verkehrt die Linie 506 in Richtung Sieglar bzw. Lohmar über die Troisdorfer Innenstadt.

### 5.7 Fußwege

Der vorhandene Fußweg von der Roncallistraße um das Kirchengebäude herum soll erhalten bleiben und wird Bestandteil der Planung.

### 5.8 Sicherung der Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet verlaufenden Elektrizitätsleitungen tangieren teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Sicherung der Leitungen ist dennoch technisch möglich und kann durch bauliche Vorkehrungen während der Bauphase oder durch eine Verlegung stattfinden.

Es wird ein Hinweis auf die Notwendigkeit zur Abstimmung baulicher Maßnahmen mit den Stadtwerken Troisdorf gegeben. Um eine Trasse für eine mögliche (Teil-)Verlegung von Leitungen zu sichern, sind entlang der Grundstücksgrenzen der Kirche entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

## 6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf, .....

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ……

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister