STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan H 54, Blatt 3, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte
Bereich Roncallistraße westlich Friedhof

- Änderung der Gebäudestellung -

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan H 54, Blatt 3, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Roncallistraße
westlich Friedhof (Änderung der Gebäudestellung)

1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 3 umfasst eine 3.264 qm große Fläche am Ortseingang des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte nördlich der Roncallistraße. Sie wird östlich vom Friedhof Friedrich-Wilhelms-Hütte begrenzt, südlich von der Roncallistraße. Westlich und nördlich grenzt der Geltungsbereich an die freie Feldflur. Es ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes H 54, Blatt 3, der hier bis zur Fritz-Erler-Straße eine noch nicht realisierte Abrundung der Wohnbebauung auf der Nordseite der Roncallistraße gegenüber der vorhandenen Bebauung vorsieht. Nördlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan H 54, Blatt 3 eine Erweiterungsfläche für den Friedhof mit einer neuen Parkplatzanlage fest. Deren Zufahrt von der Roncallistraße tangiert den Änderungsbereich östlich.

Die Änderung bezieht sich nur auf den Bereich der bisher nicht vollzogenen Wohnbebauung. Der übrige rückwärtige Planbereich des Bebauungsplanes H 53, Blatt 3, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Friedhofes schafft, bleibt von der Planänderung unberührt.

Die einseitig auf der Südseite der Roncallistraße vorhandene Wohnbebauung prägt den Änderungsbereich für eine bauliche Arrondierung im Maßstab der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung. Diese umfasst Hausgruppen von jeweils 3 Reihenhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig in städtischem Eigentum und wird seit Anfang 2010 als kommunales Bauland angeboten, parzelliert in zehn 321 qm bis 431 qm große Grundstücke.

2. Planungsrechtliche Situation, Wahl des Änderungsverfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbaufläche dar. Der bestehende Bebauungsplan H 54, Blatt 3 ist seit dem 04.11.2008 rechtskräftig. Er hat aus dieser Darstellung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die Planänderung übernimmt dies unverändert.

Da bereits Planungsrecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 54, Blatt 3 besteht, der nur für das Wohnbaugrundstück an der Roncallistraße in seinen Fest-

setzungen abgewandelt werden soll, handelt es sich bei der Planänderung um eine Planung der Innenentwicklung gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Mit erheblich weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche kann der Plan sachgerecht im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden, um auf das erkannte Planungserfordernis zur optimierten Plandurchführung schnell reagieren zu können. Die Ausschöpfung der gegebenen gesetzlichen Möglichkeiten zur vereinfachten Verfahrensabwicklung entspricht der gebotenen Wirtschaftlichkeit öffentlicher Planung im Rahmen des Haushaltsrechtes.

Die Anwendung der Eingriffregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist vom Gesetzgeber im Falle einer Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nicht vorgesehen. Die grundsätzliche planerische Entscheidung über die Inanspruchnahme der noch unbebauten Fläche einschließlich Umweltprüfung und Eingriffsregelung war bereits Gegenstand der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 3. Dieses Ergebnis ist Grundlage der Bebauungsplanänderung, die nur die Ausgestaltung der Bebauung verändert.

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die Planänderung ist das bisher sehr geringe Interesse an den angebotenen Baugrundstücken, die den Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte decken sollen. Da hier das letzte etwas größere Wohngebiet bereits vor 10 Jahren entstanden ist, konnte seitdem der Eigenbedarf nur teilweise im Stadtteil selbst gedeckt werden. Grundstücksanfragen bestätigen einen vorhandenen Bedarf, ließen sich aber bisher nicht auf die neu ausgewiesene Baufläche an der Roncallistraße lenken.

Der Stadt liegen inzwischen Angebote aus der Immobilienwirtschaft für die ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke vor, dort abweichend von den festgesetzten Doppelhäusern Hausgruppen mit insgesamt 12 Häusern auf neu zugeschnittenen kleineren Grundstücken zu errichten. Die Gebäude sollen Hausgruppen mit 3 Reihenhäusern bilden, die in 4 Zeilen quergestellt zur Straße angeordnet sind. Diese kosten- und flächensparende Planungsalternative auf kleineren Grundstücken mit nach Westen ausgerichteten Hauptgärten verspricht eine größere Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit, sodass konkretes Interesse von Bauträgerseite zur Umsetzung eines solchen modifizierten Bebauungskonzeptes besteht.

Die bisherige Planung, die eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung als Ortseingangssituation schaffen wollte und dafür nach Norden orientierte Hausgärten in Kauf nahm, soll aufgegeben werden, um die Attraktivität der Wohnbaugrundstücke zu erhöhen. Damit entfällt jedoch auch zugleich die Möglichkeit, den Schallschatten der Gebäude zur Abschirmung der Gärten vor Verkehrlärm auf der Roncallistraße zu nutzen, die als Kreisstraße K 29 erheblich verkehrsbelastet ist. Durch einen größeren Abstand der geplanten neuen Zeilenbebauung zur Straße kann der Schallschutz nur bei den weiter zurück liegenden Häusern ohne besondere Schallschutzvorkehrungen gewährleitstet werden. In der Abstandszone zwischen Wohnbebauung und Straße sollen Garagenhöfe und Nebenanlagen zusätzlich schallmindernd für den Außenwohnbereich wirken. Für die zur Roncallistraße gelegenen Kopfbauten der Hausgruppen ist außerdem passiver Schallschutz am Gebäude erforderlich.

4. Geplante Festsetzungen der Planänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung werden die bisherigen Festzungen, die sich aus dem Bestand der näheren Umgebung ableiten, in der Planänderung unverändert übernommen. Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit wurde auch für die neu festgesetzten Reihenhausgruppen beibehalten, da Höhenversprünge deren städtebauliches Erscheinungsbild beeinträchtigen würden. Das Maß der Nutzung wird der Zielsetzung der Nachverdichtung entsprechend um 2 Häuser erhöht. Die Grundflächenzahl ist von 0,35 auf 0,4 angehoben worden, die Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,8. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen entspricht aufgrund der angestrebten höheren Dichte und des damit verbundenen höheren Gemeinschaftsflächenanteils gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 75 % (statt 50 % im Regelfall), sodass eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 erreicht werden kann. Damit wird den besonderen Umständen Rechnung getragen, unter denen im Änderungsbereich nur eine bedarfsgerechte Wohnversorgung verwirklicht werden kann.

Nach den Dichtevorstellungen wird zugleich auch eine Mindestgrundstücksgröße für die Baugrundstücke von 250 qm festgesetzt. Da das städtebauliche Konzept seine Qualität aus einer gemeinschaftlichen Erschließung mit zusammengefassten Garagenanlagen und nicht befahrbaren Erschließungswegen gewinnt, sind diese Flächen für die maßgebende Grundstücksfläche anrechenbar. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke insgesamt einschließlich Eckgrundstücke liegt bei rd. 270 qm.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes H 54, Blatt 3 werden im Sinne der Planungsziele in Bezug auf die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen geändert. Statt eines durchgehenden straßenbegleitenden Baufensters für Doppelhäuser werden 4 Baufenster für Hausgruppen quergestellt zur Straße im Änderungsbereich angeordnet. Der Abstand entspricht rd. der doppelten Wandhöhe, die bei flächensparender Bauweise noch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnräume und Terrassen gewährleistet. Aufgrund dieser Anordnung ist die Bautiefe mit 11 m relativ gering gewählt, um den verbleibenden Freiraum zwischen den Bauzeilen auch tatsächlich von einer weiteren Bebauung freizuhalten.

Die Firstrichtung wurde für die Hausgruppen einheitlich traufständig festgesetzt aus der sich eine zweckmäßige Dachgeschossnutzung und ein klares Erscheinungsbild ergeben.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Grundstücke sind über kurze nicht befahrbare Wohnwege erschlossen, die die rückwärtigen wertvolleren Flächen so wenig wie möglich für Erschließungszwecke in Anspruch nehmen. Der Roncallistraße zugewandt sind vorgelagert Garagen und Nebenanlagen (Abstellräume für Müllbehälter etc.) festgesetzt, die zugleich eine akustische Abschirmung bilden sollen. Offene Carports sind zulässig, wenn sie die Schallschutzanforderungen durch eine feste schalldämmende Rückwand erfüllen.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen insbesondere durch den Verkehr auf der Roncallistraße ausgesetzt, während die Einwirkungen der rund 350 m entfernt westlich verlaufenden Bundesautobahn A 59 gegenüber den lokalen Verkehrsgeräuschen in den Hintergrund treten. Zur Beurteilung der bestehenden Lärmimmissionen wurde im Bebauungsplan H 54, Blatt 3 eine überschlägige schalltechnische Berechnung nach RLS-90 durchgeführt. Diese hat ergeben, dass bis zu einer Entfernung von 16 m von der Straßenbegrenzungslinie Wohngebäude nur realisiert werden können, wenn passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden. Der Berechnung zugrunde gelegt wurde eine tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 14.000 Fahrzeugen nach Zählungen aus den Jahren 2000 und 2005 sowie nach Prognosen zur weiteren Verkehrsentwicklung. Es zeigt sich, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet geräuschmäßig vorbelastet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten werden.

Für den betroffenen Bereich werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A) festgesetzt (Schallschutzfenster mit Schalldämmlüftung), die sich mit einer kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung energetisch sinnvoll optimieren lassen. Mit den ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form vorgelagerter Garagen und Nebengebäude in Verbindung mit einer mind. 2 m hohen Schallschutzwand kann die Entwicklung eines Wohngebietes im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen.

4.5 Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Artenschutz

An der Roncallistraße ist je Hausgruppe eine Fläche zur Anpflanzung von zwei stadtbildwirksamen Großbäumen festgesetzt. Diese Baumreihe soll die als Raumkante aufgelöste Straßenflucht markieren, sodass die Ortseinfahrt auch bei der Planänderung eine räumliche Fassung erhält, nunmehr durch Großgrün. Die Baumreihe setzt sich fort in der randlichen Bepflanzung des Friedhofes und soll zusammen mit dem Großgrün dort und den Bäumen auf dem gegenüberliegenden öffentlichen Parkstreifen später einen durch Grün geprägten Ortseingang bilden.

Die festgesetzte Begrünung der Schallschutzwand ergänzt den angestrebten Grüncharakter. Alternativ ist auch eine höherwertige Wandgestaltung möglich, die dann das Thema „Friedhofsmauer“ fortsetzen kann, um ein ansprechendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Der Änderungsbereich wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Habitate und Biotoptypen planungsrelevanter Arten sind nicht vorhanden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

In den Bebauungsplan sind Gestaltungsvorschriften zur Dachform aufgenommen, die unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhenfestsetzungen) haben. Die bisher festgesetzte Dachform „Satteldach“ wurde um die Dachform „Pultdach“ erweitert. Da die quergestellten Hausgruppen nicht mehr unmittelbar mit den gegenüber liegenden Satteldachhäusern korrespondieren, ist ein erweiterter Gestaltungsspielraum städtebaulich verträglich unter der Voraussetzung, dass jede Hausgruppe für sich eine einheitliche Dachform erhält. Die Dachform Pultdach ist an die definierte Form eines Staffelgeschosses gebunden, damit ein dem Satteldach angenähertes Gebäudeprofil entsteht, das in der Dachzone zurücktritt.

4.7 Hinweise

Aufgrund des kosten- und flächensparenden Bebauungskonzeptes, das die zielgruppenorientierte Vermarktung der Baugrundstücke zwingend erfordert, sind mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unverhältnismäßige Einschränkungen verbunden, da nur über die belebte Bodenzone (Mulden-Rigolen-Anlagen) versickert werden kann. Die Versickerung über die belebte Bodenzone ist notwendig, um die Wasserqualität für das Wasserwerk Oberlar zu sichern, solange dies noch Trinkwasser für den Eigenbedarf ehemaliger HT-Liegenschaften, u. a. das Troisdorfer Rathaus, fördert. Da eine andere Form der Versickerung mit der Gefährdung der privaten Trinkwasserversorgung das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen würde, kommt die behördeninterne Abstimmung der Bebauungsplanänderung zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LW NRW) nicht zwingend möglich ist. Auf diesen Sachverhalt wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

Die übrigen noch aktuellen Hinweise aus dem bisher im Änderungsbereich gültigen rechtskräftigen Bebauungsplan wurden in die Planänderung übernommen.

5. Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

Besondere Planverwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich der Änderungsbereich im Eigentum der Stadt befindet und die Planung unmittelbar umgesetzt werden kann. Das Planungskonzept sieht eine gemeinschaftliche Erschließung der Garagen und Grundstücke vor sowie gemeinschaftliche Nebenanlagen. Zur Umsetzung muss je Hausgruppe Gemeinschaftseigentum gebildet werden, ggf. müssen gegenseitig Geh- und Fahrrechte eingeräumt werden. Dies erfolgt im Rahmen der Plandurchführung durch die Bauherrengemeinschaft bzw. den Bauträger.

Im Bereich der Grundstückszufahrt zur Hausgruppe 1 ganz im Westen muss eine Straßenleuchte versetzt werden. Die Kosten der Maßnahme werden im Rahmen der Anlage der Gemeinschaftsanlagen vom Veranlasser getragen.

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf durch die Planänderung keine weiteren Kosten. Durch die erfolgreiche Vermarktung des stadteigenen Grundstücks erzielt die Stadt vielmehr Einnahmen im städtischen Haushalt.