STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan K 108, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Amselweg Ecke Bussardweg, angrenzend an den Kriegsdorfer Friedhof

Ergänzende Wohnbebauung auf bisherigen Gemeinbedarfsflächen – im beschleunigten Verfahren

Satzung
Stand: 01.10.2019

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Bebauungsplan K 108, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf,
Bereich Amselweg Ecke Bussardweg, angrenzend an den Kriegsdorfer Friedhof

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1. Plangebiet

Der rd. 3.590 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kriegsdorf. Er umfasst hier eine Grünfläche an der Straßenecke Amselweg/Bussardweg sowie einen Teilabschnitt des Bussardweges. Nordwestlich bildet die Wohnbebauung Bussardweg Nr. 14 bis 24 die Grenze des Geltungsbereiches, nordöstlich das Grundstück Bussardweg 3 (2018 eröffnete Kindertagesstätte). Südwestlich bildet der Amselweg die Grenze, im Südosten der Kriegsdorfer Friedhof.

Das Plangebiet gestaltet sich momentan als mehr oder weniger dicht mit Gehölzen (Bäume und Sträucher/Hecken) bewachsene Grünfläche. Sie enthält zwar keine Elemente für eine gezielte Freizeitnutzung (z.B. befestigte Fußwege, Bänke, Spielgeräte), wird aber teilweise von Kindern zum Spielen genutzt. Der Bussardweg ist als Straße bereits ausgebaut.

Die Flächen liegen vollständig in städtischem Eigentum.

Das Gelände der Kindertagesstätte (im Folgenden: KiTa) mit 2-stöckigem KiTa-Gebäude und Außenspielgelände wurde auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt. Für den Bereich zwischen KiTa-Zufahrt und Bussardweg 1 ist kurz- bis mittelfristig keine weitere Bebauung vorgesehen. Diese Flächen wurden zum Entwurf aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier aktuell kein Planerfordernis besteht.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit dieser Darstellung vereinbar.

2.2. Flächennutzungsplan

Im alten Flächennutzungsplan (1973) war im Plangebiet und seinem direkten Umfeld bislang eine größere Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirche, Schule, Kindergarten" dargestellt.

Der rechtskräftige, neu aufgestellte Flächennutzungsplan 2015 (2016) der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1, ist mit dieser Darstellung vereinbar und gem. § 8 Abs. 2 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.3. Bebauungsplan

Seit 22.10.2002 ist für das Plangebiet die 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1, rechtskräftig. Sie setzt den Bussardweg als Straßenverkehrsfläche fest und den übrigen Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule. Die überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung sind hier, wie üblich, nicht explizit durch Festsetzungen reguliert. Lediglich eine gestalterische Festsetzung zur Dachbegrünung (Grasdach) gibt es.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1 wird durch die 2. Änderung im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung aufgehoben und nicht nur durch neues Planungsrecht ersetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1 nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan wurde auf Basis des alten Flächennutzungsplanes aufgestellt und setzt deshalb bisher im Plangebiet, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule" fest. Damaliges Ziel war es, hier eine Grundschule anzusiedeln. Dies wurde bisher nicht realisiert und ist auch langfristig laut Schulentwicklungsplanung in Kriegsdorf nicht vorgesehen. Jedoch zeigte sich ein langfristiger Ergänzungsbedarf für eine neue KiTa. Sie ist bereits fertig gestellt und in Betrieb. Die neue KiTa braucht bei weitem nicht so viel Fläche, wie eine Schule, sodass ein Überschuss verbleibt. Auch langfristig wird diese überschüssige Fläche laut Bedarfsplanung für die städtischen Kindertageseinrichtungen nicht benötigt (Erweiterungsflächen für die KiTa wurden bereits eingeplant). Sie bietet sich daher - im Sinne einer flächenschonenden Innenentwicklung in einem bereits erschlossenen Bereich - für eine ergänzende Wohnbebauung an, um so anteilig den Bedarf in Troisdorf und speziell in Kriegsdorf decken zu können. Dies spiegelt sich bereits im jüngst neu aufgestellten Flächennutzungsplan 2015 (2016) wieder, der hier, gestützt auf die Trendprognosen des städtischen Handlungskonzeptes Wohnen (2011) eine Wohnbaufläche darstellt. Der noch gültige Bebauungsplan (Rechtskraft 22.10.2002) lässt diese Nutzung planungsrechtlich nicht zu. Das Planungsrecht soll daher an die geänderten Anforderungen und gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) an den geänderten Flächennutzungsplan angepasst werden.

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung soll dazu dienen, die verbindliche Bauleitplanung an die Entwicklungsziele des vorbereitenden Flächennutzungsplanes anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Um eine ergänzende Wohnbebauung errichten zu können, soll in Fortsetzung des näheren Umfeldes ein reines Wohngebiet ausgewiesen werden, mit einer bezüglich der Kubatur an die Umgebung angepassten Bebauung (u.a. seitlicher Grenzabstand, max. zwei Vollgeschosse). Vier mögliche Varianten mit unterschiedlichen Bebauungsdichten und Hausformen wurden zur frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion vorgestellt. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden zum nun vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung zusammengeführt. Aufgrund der örtlichen Zwänge (Parkdruck, bauliche Umgebung, geschützter Baumbestand, nötige Versickerungsflächen für Niederschlagswasser, etc.) wird eine weniger dichte Bebauung mit seitlichem Grenzabstand und großzügigen Grundstücksfreiflächen festgesetzt. Unter Limitierung der Wohneinheiten werden zudem mehrere Stellplätze auf dem Grundstück ermöglicht, Parkplätze im öffentlichen Raum so weit wie möglich erhalten und Bestandsbäume berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Handhabung der verschiedenen Bebauungspläne in diesem Bereich zu verbessern, da der Straßenabschnitt ansonsten als schmale Restfläche des bisher dort gültigen Bebauungsplanes verbleiben würde. Eine planungsrechtliche Veränderung ist hier nicht beabsichtigt. Die Straße ist bereits ausgebaut.

4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich bei der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan zur Förderung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Damit entfällt zwar eine formalisierte Umweltprüfung, aber nicht die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen (s. Kap. 4.2).

4.2. Umweltbelange, Artenschutz

4.2.1. Umweltbelange

Eingriffsregelung

Bedenken zur Umnutzung der derzeitigen Grünfläche wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2015 von Seiten der Anwohner und des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft vorgetragen. Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände seien überwiegend als Wald einzustufen und zudem als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt worden. Letzteres konnte bereits im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes widerlegt werden. Die Anpflanzungen waren mit Blick auf den nicht absehbaren Realisierungszeitpunkt eines Schulneubaus an dieser Stelle als Natur auf Zeit angelegt worden, ohne Zuordnung zu irgendeinem Eingriff. Die abschließende Klärung zum Thema Wald wurde auf die verbindliche Bauleitplanung verlagert.

Entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan von 1973 setzt die zurzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans K 108, Blatt 1, die vermeintlichen Wald-Parzellen als Gemeinbedarfsfläche „Schule" fest. Schon der 1977 für die Bebauung am Amselweg ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan sicherte erstmals den Schulstandort in der verbindlichen Bauleitplanung und schaffte Baurecht für die heute begrünte Fläche. Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994, ist das vorgesehene Schulgrundstück nach damaliger Rechtslage bereits einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung unterzogen worden und das Ausgleichsdefizit abgewogen worden. Damit ist das Grundstück formal ohne Beschränkungen einer geänderten Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugänglich. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gelten daher „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt" (vgl. Kap. 4.1).

Ein rechtlich gemäß Landesforstgesetz (LFoG) bzw. Bundeswaldgesetz (BWaldG) einzustufender Wald dürfte nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Ein Ausgleich wäre in diesen Fällen zu erbringen. Ob und inwiefern für den hier vorliegenden, zumindest ökologisch als Wald einzustufenden Gehölzbestand ein Ausgleich zu erbringen ist, soll im Rahmen des Verfahrens zur vorliegenden Bebauungsplanänderung abschließend geklärt werden. Die konkrete Inanspruchnahme der Flächen, die sich erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt, spielt hierbei eine wichtige Rolle. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf hatte das Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

Boden(denkmal) und Kampfmittel

Beim Auftreten von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Be-/Funden ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039, Fax 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD) überprüft (Auswertung von Luftbildern, Schreiben vom 28.06.2018, AZ 22.5-3-5382068-414/18). Demnach gibt es Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel wird daher empfohlen. Aufschüttungen nach 1945 sind abzuschieben und Details dazu (Bereich und Vorgehensweise) mit dem KBD abzustimmen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des KBD ist dabei zu beachten.

4.2.2. Artenschutz

Für den Bau der Kindertagesstätte am Bussardweg wurde bereits eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung des gesamten Plangeltungsbereiches und darüber hinaus vorgenommen (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, 12/2017). Anhand der mittlerweile konkreter gewordenen Pläne für eine Wohnbebauung wurde diese artenschutzrechtliche Prüfung mit Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung fortgeschrieben (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, 03/2018, aktualisiert 05/2019). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Details sind der Anlage 1 zu entnehmen. Dabei ist zu beachten, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit Ersterstellung des Gutachtens reduziert hat.

Im Rahmen des Gutachtens wurde zunächst das Lebensraumpotenzial des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten geprüft. Anschließend wurde für potenziell vorkommende artenschutzrelevante Arten (Haselmaus sowie die Artengruppen Vögel und Fledermäuse) im Jahr 2017 im Zuge mehrerer Begehungen und unter Auslage von Haselmaustubes gezielt eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Das Quartierspotenzial für Fledermäuse und Brutplatzpotenzial für Höhlenbrüter im Baumbestand (Höhlenbäume) wurde ebenfalls geprüft.

Im Zuge der Prüfung wurde im Plangebiet selbst nur eine der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten (Zwergfledermaus) gefunden, im weiteren Umfeld eine zweite Art (Wasserfledermaus). Durch den Bebauungsplan entstehen für diese Arten grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte, solange die vorhandenen Höhlenbäume nicht beansprucht werden. Zwar zeigte sich darin keine Quartiersnutzung, einige der Bäume sind aber als Quartier geeignet. Insgesamt befinden sich zwei Höhlenbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Drei Höhlenbäume am Rand des Geltungsbereiches wurden wohl im Zuge des KiTa-baus bereits gefällt. Auch die beiden noch bestehenden Höhlenbäume müssten trotz gezielter Flächenfestsetzungen voraussichtlich beide gefällt werden. Haselmäuse oder deren Niststrukturen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Weitere planungsrelevante Arten kamen im Plangebiet nicht vor. Jedoch wurden diverse nicht-

planungsrelevante Brutvogelarten als Brut- und Gastvögel erfasst. In der Regel treten für diese durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, da genügend Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen. Außerhalb des Plangebietes, auf dem Amselweg, wurden ferner drei Wechselkröten - vermutlich auf Wanderschaft - gesichtet, die im Plangebiet allerdings keinen geeigneten Lebensraum oder Laichgewässer finden. Eine essentielle Bedeutung des Gebietes als Wanderkorridor wird ausgeschlossen.

Unter Beachtung der im Folgenden genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen zu rechnen:

- Baubedingte Eingriffe in die Vegetation (Beanspruchung während der Baumaßnahme, Beseitigung) sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. von Oktober bis einschließlich Februar. Bei Eingriffen während der Brutzeit sollte vorab eine Brutansiedlung vermieden werden oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

- Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme und eine Beschädigung von Lebensräumen sind zu minimieren. Höhlenbäume sind so weit wie möglich zu erhalten.

- Ist die Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, sind sie vor einer Fällung auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Bei Besatz sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten (z.B. Ausflug abwarten und Höhlen dann schließen oder Umsetzung in Ersatzquartiere). Zudem sind Fledermauskästen im Plangebiet und/oder in dessen Nähe als Ersatzquartier einzurichten, wenn Hinweise auf populationsrelevante Fledermausquartiere (etwa Wochenstuben) nachgewiesen werden. Anzahl und Standort der Kästen sind in Abstimmung mit dem Gutachterbüro festzulegen und die Umsetzung zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz vorzulegen.

5. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

Der Stadtteil Kriegsdorf ist im näheren Umfeld des Plangebietes vorrangig durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlicher Bauform geprägt (freistehend, Hausgruppen, Doppelhäuser, Bungalows, etc.). Die zum Vorentwurf vorgestellten städtebaulichen Konzeptionen (Variante 1-4) zielten bei einer Mindestgrundstücksgröße von 250 m² darauf ab, die neue Bebauung in das vorhandene Wohnumfeld in verträglicher Weise einzubinden oder dieses sogar genau zu spiegeln. Eine Bebauung mit Flächenschonenden Mehrfamilienhäuser plus Tiefgarage wurde dabei auch zur Diskussion gestellt. Im Gespräch mit den Anwohnern kristallisierte sich die Variante 2 „freistehende Einfamilienhäuser" als Favorit heraus. Sie wird zudem am ehesten den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf gerecht, da weniger Wohneinheiten auch mit weniger ruhendem sowie fließendem Verkehr einhergehen und da die großzügigen Grundstücke den Erhalt von geschützten Bäumen und von großen Freiflächen als Versickerungsflächen zulassen. Mehrfamilienhäuser waren bei den Anrainern generell unerwünscht. Ihre grundsätzliche Präferenz war ein gänzlicher Verzicht auf eine Bebauung der Grünfläche. Da dem Belang der Wohnraumschaffung eine größere Bedeutung beigemessen

wird und dem Entwicklungsgebot gefolgt wird, wurde auf Basis der Anregungen zum Vorentwurf die Variante 2 vertieft und leicht verdichtet. Da die Grundstücke der Einzelhausvariante (Vorentwurf – Variante 2) mit 450-540 m² relativ groß sind, ergibt sich bei einer Bebauung mit großzügigen Doppelhäusern auf mind. 350 m² Grundstücksfläche ein zusätzliches Baugrundstück, ohne das zusätzliche Einbußen im ruhenden Verkehr oder Baumbestand im Vergleich zur Einzelhausbebauung entstehen. Die Standorte von (Straßen)Bäumen, Laternen und öffentlichen Parkplätzen werden gemäß Anregungen zum Vorentwurf berücksichtigt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde so gezogen, dass die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Schule" mit Ausnahme des KiTa-Grundstücks darin liegt. Gemäß Ziel und Zweck der Planänderung, soll die bisherige Grünfläche zukünftig dem Wohnen dienen. In Fortsetzung des Planungsrechtes für die Umgebung wird hier als Lückenschluss ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies fügt sich in die umgebenden reinen Wohngebiete und die nordwestlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete sowie die benachbarten Einrichtungen zur Kinderbetreuung nahtlos ein und sichert die angestrebte Wohnfunktion.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe und um der Funktion Wohnen den Vorrang zu geben, werden die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (in Kurzform: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls durch die umgebenden Baugebiete geprägt. Deren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen weitestgehend übernommen werden.

Dies äußert sich in einer Zahl der Vollgeschosse von max. zwei und einer Beschränkung der Gebäudehöhe. Die laut Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe der Bebauung am Amselweg (11,0 m) und die dort tatsächlich realisierte Traufhöhe (ca. 6,0 m) werden adaptiert. Für die Traufhöhe wird ein zusätzlicher Puffer von 0,5 m eingeräumt, um heutigen Anforderungen an Geschosshöhe und Dämmung gerecht zu werden. Die Höhen werden in Relation zur hinteren Gehwegkante vor dem jeweiligen Grundstück gesetzt. Eine absolute Angabe in NHN ist aufgrund von Höhenunterschieden im Geländeverlauf von zum Teil rd. 1,00 m nicht zweckmäßig. Bei Eckgrundstücken gilt die Gehwegkante auf der Seite, von der die verkehrliche Haupterschließung (Zufahrt) erfolgt. Bei Hinterliegergrundstücken gilt behelfsweise der Bezugspunkt des davor liegenden Vorderliegergrundstücks. Dies gewährleistet eine einheitliche Höhenentwicklung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 begrenzt, um genügend Freiflächen für Versickerungsflächen und -anlagen zu forcieren. Damit zur Kompensation des Parkdrucks dennoch ausreichend Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten bleiben, wird abweichend von § 19 Abs. 4 BauGB für nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 statt 0,525 zugelassen.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung

Da die Fläche vollständig in städtischem Eigentum liegt, können zur Sicherung der Planziele in Orientierung an den gedachten Grundstücksgrenzen sehr diffizile Festsetzungen getroffen werden. Die zulässige Hausform wird konkret vorgegeben. Die Bauweise soll offen sein.

Die Baugrenzen umfassen jeweils 1-2 potenzielle Baufelder und sind i.d.R. 14,0 m tief. In den seitlichen Abstandsflächen werden ergänzend Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Wie in der Nachbarschaft, soll durchgängig ein Abstand der Hauptanlagen von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Flächen für Garagen liegen zum Teil in dieser Zone.

Zudem berücksichtigen die Baufenster den Flächenbedarf für eine Muldenversickerung im Gartenbereich insoweit, dass mindestens 9,0 m nach hinten frei bleiben. Dies ergibt sich aus den mindestens nötigen 6,0 Abstand zum unterkellerten Bereich, 2,0 m zur hinteren Grundstücksgrenze und 1,0 Tiefe für die Mulde. Das Baufenster im Eckbereich Amselweg/Bussardweg ist kürzer als 14,0 m, um diesen Abstand einzuhalten. Sofern eine Versickerung erfolgen kann, die diese Abstände nicht benötigt oder sofern die Vernässung der Gebäude anders vermieden werden kann (kein Keller, verkürzter Keller, besondere Abdichtung etc.) kann ein Überschreiten des Baufensters nach hinten zugelassen werden, sodass wie in der Nachbarschaft 14,0 m Bautiefe möglich sind. Die nötigen seitlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken sind dabei jedoch immer mit zu denken.

Die Firstrichtung für Hauptanlagen ist zeichnerisch festgesetzt und demnach parallel zur Straße auszurichten.

Die Geltungsbereichsgrenze entlang des Amselweges ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5.4. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Südwestlich entlang der Zufahrt zur KiTa befindet sich aktuell naturschutzfachlich wertvoller Baumbestand (Feldahorne), teilweise mit Quartierspotenzial für Fledermäuse (vgl. Kap. 5.2). Weitere Höhlenbäume und nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume befinden sich eher mittig im Gelände.

Die vier solitären Feldahorne neben dem KiTa-Gebäude werden zum Erhalt festgesetzt. Sie lassen sich gut in die Gartenflächen integrieren und sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen wird empfohlen, den Vorgaben der städtischen Bauschutzsatzung zu folgen. Weitere nach Baumschutzsatzung geschützte Feldahorne befinden sich im dichter bewachsenen Gehölzstreifen entlang der KiTa-Zufahrt. Sie können i.d.R. nicht als kleinere Gruppen oder Solitärbäume erhalten werden. Auch eine Verschiebung der neuen Gebäude um einige Meter weg von den Bäumen würde aufgrund von Baumarten/-dichte, Wuchsstrukturen und Veränderung der Rahmenbedingungen (z.B. Wasserhaushalt) nicht zum Erhalt beitragen. Drei Weiden, eine Kiefer und eine Kastanie im Zentrum der Grünfläche sind ebenfalls laut Satzung geschützt, aufgrund ihres Zustandes (bruchgefährdet, Standsicherheit nicht gegeben, etc.) aber nicht erhaltenswert. Auch wenn sie

nicht zum Erhalt festgesetzt werden, werden die Vorgaben der Baumschutzsatzung nicht außer Kraft gesetzt. Sie sind demnach bei Abgang zu ersetzen und werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bäume im Straßenraum sind vital und gepflegt. Sie sind erhaltenswert und werden ebenfalls als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Verstärkend werden zum Schutz der Straßenbäume und -laternen sowie der aktuell leeren Baumscheibe im Bussardweg Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Bereiche dienen auch zur gezielten Steuerung des Verkehrs.

Um eine erneute Durchgrünung des Gebietes sicher zu stellen und damit indirekt auch die klimatischen Bedingungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu verbessern, werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen aus dem Vorgängerbebauungsplan anteilig übernommen. Demnach sind die nicht überbauten Grundstückflächen gärtnerisch zu begrünen. So wird unter anderem den immer beliebter werdenden, nicht nur klimatisch bedenklichen „Steingärten" entgegen gesteuert.

5.5. Verkehr; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr über den Bussardweg und den Amselweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Letzteres kann den geringfügigen zusätzlichen Verkehr von im Mittel ca. 10 Wohneinheiten problemlos aufnehmen. Die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes ist aufgrund seiner geringen Größe nicht erforderlich. Die erforderliche Zuwegung für ein Hinterlieger-Grundstück vom Amselweg aus ist durch den Grundstückseigentümer als private Zufahrt anzulegen. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die Erschließung zu sichern. Zur öffentlich rechtlichen Sicherung der Zufahrt ist in Abhängigkeit der Grundstückszuschnitte zusätzlich die Eintragung einer Baulast erforderlich.

An den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet nur per Buslinie 503 angebunden, die entlang des östlichen Stadtteilrandes verkehrt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nach rd. 700 m Fußweg erreichbar. Der nächstgelegene Schienenanschluss befindet sich in Troisdorf-Spich.

Die Mindestzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück zu realisieren. Die Grundstücke bieten Platz für mindestens eine Garage und einen zusätzlichen Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz wäre vor der Garage möglich. Sie werden gezielt über Flächen für Nebenanalgen in Ihrer Zulässigkeit gesteuert, damit sie zum einen genügend Raum erhalten, zum anderen aber auch eine unversiegelte Vorgartenzone gewährleistet wird. Da bestehende Straßenbäume und Laternen, aber auch die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum so weit wie möglich erhalten bleiben sollen, wurden die Baufenster und Flächen für Nebenanlagen für Garagen und Stellplätze daher kleinteilig festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die für Stellplätze festgesetzten, aber nicht als solche genutzten Flächen gärtnerisch angelegt oder

zumindest wasserdurchlässig gestaltet werden. Stellplätze und befahrbare Flächen hingegen sind zwingend wasserundurchlässig zu befestigen.

Zusätzlich wurden zum Schutz der Bauminseln und Laternen sowie zwecks verkehrlich günstigem Anschluss an die bestehende Straße (besonders im Eckbereich Amselweg/Bussardweg) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze (St) zulässig. Aufgrund des bestehenden Parkdrucks im nahen Umfeld ist die Gewährung einer entgeltlichen Stellplatzablöse nicht zu empfehlen.

5.6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Es wird aufgrund der integrierten Lage der Flächen davon ausgegangen, dass ein Anschluss an Versorgungsnetze (Strom, Gas, Telefon etc.) problemlos möglich ist.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 ist als Grundschutz für das Baugebiet eine Löschwassermenge von min. 96 m³/h (1600 Liter/Min.) notwendig. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkanten der Brüstungen notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, sind Feuerwehrzufahrten mit Aufstellflächen gemäß § 5 BauO NRW erforderlich.

Am Rand des Plangebietes befinden sich laut Leitungsauskunft der Versorger eine Mittelspannungsstromleitung entlang des Amselweges und drei Kabelverteiler für Strom und Telekommunikation, die die umliegenden Häuser und Straßenlaternen versorgen. Ihre derzeitigen Standorte behindern teilweise die zukünftigen Grundstückszufahrten oder die Bebauung und müssen daher voraussichtlich verlegt werden.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im reinen Wohngebiet als technische Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie der Versorgung des jeweiligen Baugebietes dienen. Gesonderte Flächen für die Kabelverteiler werden daher nicht festgesetzt, Standorte sind jedoch in Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

Um die Versorgung des Hinterliegergrundstückes zu sichern, ist die private Zufahrt mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis der Unternehmen, Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Entsorgung

Die Müllentsorgung kann über Bussardweg und Amselweg erfolgen. Bei Hinterliegergrundstücken ist es zumutbar, die Tonnen zur nächstgelegenen Straße zu bringen.

Das Schmutzwasser der geplanten privaten Wohnbaugrundstücke kann laut Abwasserbetrieb Troisdorf (ABT) in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B der der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992) liegt, sind die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (siehe textliche Hinweise). Daraus ergibt sich, dass die Beseitigung von Niederschlagswasser nur in Form einer Versickerung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich und zulässig ist. Dieser Einschätzung liegen die hydrologischen Gutachten der Firma Kühn Geoconsulting GmbH vom 12.07.2015 und vom 20.08.1996 zugrunde, welche für den benachbarten Bebauungsplan K 108, Blatt 2 erstellt wurden. Letzteres ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die alten Gutachten können für die vorliegende Planung zur Orientierung herangezogen werden, da sich die geologischen Verhältnisse so schnell nicht ändern und da der Geltungsbereich von K 108 Blatt 1, 2. Änderung unmittelbar an das damalige Untersuchungsgebiet angrenzt. Die gesamte Ortslage Kriegsdorf befindet sich aus geologischer Sicht im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Ihre gut durchlässigen Kiessande werden hier durch wasserstauende Hochflutablagerungen aus schluffigen Sanden und tonigen Schluffen überdeckt. Im Rahmen des o.g. Erstgutachtens (Kühn Geoconsulting GmbH (1995), Köln) wurden im damaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans K 108, Blatt 2 u.a. Bohrungen zur Messung der vorhandenen Hochflutablagerungen zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt.

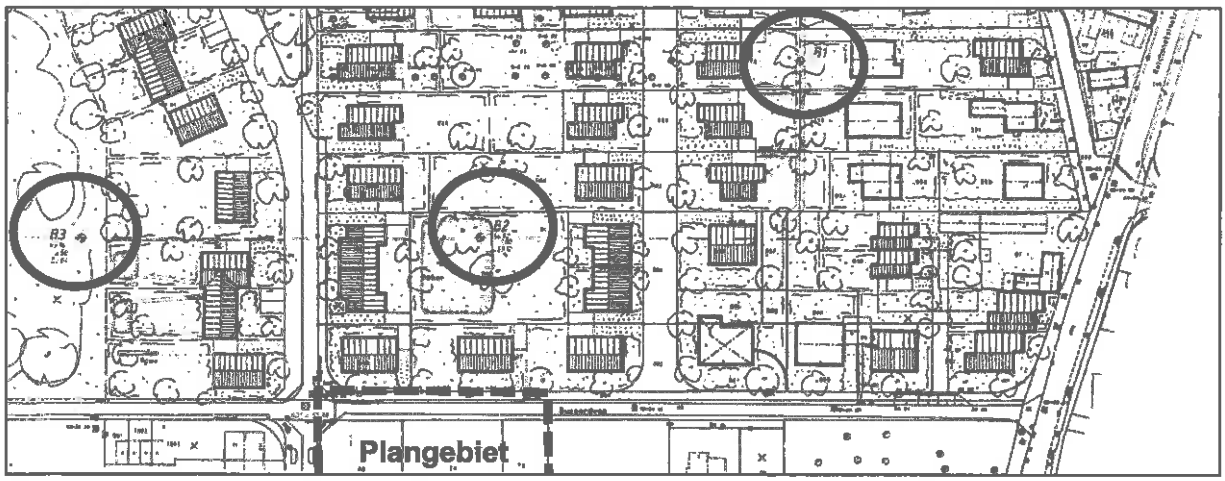


Abb. 1: Auszug aus der Karte zu Lage und Nummer der Bohrungen (siehe Kreise), Rammsondierungen und Schurfe im Rahmen eines Hydrologischen Gutachtens von Kühn Geoconsulting GmbH, 12.07.1995, Köln

Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt, auf dem die drei Bohrungen vermerkt sind, die dem Geltungsbereich der aktuell vorliegenden Bauleitplanung am nächsten gelegen waren. An Bohrpunkt B3 wurde eine Mächtigkeit von 2,5 m festgestellt, an Punkt B2 von 1,8 m. Für B1 gibt es keine Werte. Die weiter nordwestlich des Plangebietes ge-

legenen Bohrpunkte zeigten eine höhere Mächtigkeit, aber auch einen höhere Geländeoberkante (Höhe über NN), von der aus gebohrt wurde.

Die Gemeinde kann gem. § 44 Abs. 2 LWG Festsetzungen dazu, dass und wie das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist, in den Bebauungsplan aufnehmen. Aufgrund der positiven Wirkung einer Versickerung für die Grundwasserneubildung und Vermeidung einer Rückstauung im Kanal bei Starkregenereignissen wird auf Basis des Gutachtens festgesetzt, dass das auf den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Die Ausnahmeregelung gem. § 44 Abs. 4 LWG bleibt hiervon unberührt. Zulässig sind a) Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers (= fällt auf Einzelgrundstück an) und b) Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers (= wird von mehreren Grundstücken erst gesammelt), ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung.

Dabei sind die Beschränkungen der Wasserschutzzone zu beachten. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen. Für eine spätere Wartung einer Muldenversickerung muss eine Zufahrt zu dieser Anlage für Maschinen gewährleistet werden. Da die flächenhafte Versickerung durch aufgelagerte Hochflutablagerungen beschränkt ist, müssen je nach Verfahren entweder flächig oder gezielt unterhalb der Mulden bis zu den darunter befindlichen Kiessanden Bodenaustauschmaßnahmen in einer Mächtigkeit von ca. 1,80 m bis 3,50 m erfolgen, zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Mulden müssen zudem 6,0 m Abstand zum unterkellerten Bereich und 2,0 m Abstand zur Nachbargrenze einhalten. Einzelheiten zur Versickerung sind der Anlage der Planbegründung zu entnehmen (Hydrogeologisches Gutachten von Kühn Geoconsulting GmbH (1996), Bonn).

Die Verhältnismäßigkeit der Kosten für diese Maßnahmen wurde damals für das Gutachten durch Einholung von Vergleichsangeboten für diese Arbeiten bestätigt. Die Mächtigkeiten der auszutauschenden Bodenschicht sind ähnlich wie bei einer Aushebung für ein Kellergeschoss und daher nicht unverhältnismäßig. Durch die Maßnahmen entfallen Gebühren für die Einleitung in das Kanalnetz und erhebliche Kosten für neue Kanalbauwerke.

Um die nötigen Freiflächen zur flächenhaften Versickerung und für die Mulden zu gewährleisten, wurde die GRZ auf 0,35 limitiert. Gemäß rechnerischen Flächennachweis im damaligen Gutachten, bleiben dadurch auf dem Grundstück ausreichend Freiflächen für die Muldenbildung übrig. Zudem lassen die Baugrenzen rückwärtig einen Freiraum von mind. 9 m.

5.7. Sonstige Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Um die Zahl der Wohneinheiten und damit den Bedarf für ruhenden und fließenden Verkehr zu begrenzen, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 350 m². Ferner werden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Letzteres sichert eine im Umfeld typische Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhaus

5.8. Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um eine Eingliederung in das vorhandene erhaltenswerte Ortsbild mit seiner Dachlandschaft zu gewährleisten und eine erdrückende Wirkung der Häuser zu unterbinden. Die optimale Ausrichtung zur Nutzung von Solarenergie spielt hier ebenfalls eine Rolle. Dazu gehören die benannte Festsetzungen zur Firstrichtung sowie zur Dachform und -neigung, in dem Maß, wie sie bereits für die Wohngebiete in der direkten Nachbarschaft festgesetzt sind. Um den Wasserschutz zu gewährleisten, werden nur wasserundurchlässige Befestigungen für Stellplätze und Zufahrten zugelassen.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Die Grundstücke, derzeit alle im Eigentum der Stadt Troisdorf, sind frei zu legen und neu zu ordnen. Für das Hinterland sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen für eine Erschließung zu treffen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Ein Anschluss an und die Verlegung von bestehenden Leitungstrassen sind mit den zuständigen Unternehmen abzustimmen. Eine notwendige Fällung von geschützten Bäumen ist i.d.R. erst bei Eingriff durch die neuen Grundstückseigentümer zu beantragen. Die benannten Artenschutzmaßnahmen sind dann soweit wie nötig umzusetzen. Ansonsten sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich. Die private Zufahrt ist vom zukünftigen Grundstückseigentümer selbst anzulegen.

7. Kosten und Finanzierung

Kosten, die der Stadt Troisdorf durch die Maßnahmen entstehen, könnten voraussichtlich vollständig durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.

8. Anlagen

- Gutachten: „B-Plan K 108, Bl. 1, 2. Änderung – Bau von Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Erschließungen: Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II", KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Köln, 05/2019 **(Anlage 1)**

- Hydrogeologisches Gutachten „Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des B-Planes K 108, Blatt 2 in Kriegsdorf", KÜHN GEOCONSULTING GMBH, Bonn, 20.08.1996 **(Anlage 2)**

Troisdorf, 07.10.2019

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, 08.10.2019

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhalt

1. Plangebiet 2
2. Bisherige planungsrechtliche Situation 2
   2.1. Regionalplan 2
   2.2. Flächennutzungsplan 3
   2.3. Bebauungsplan 3
3. Ziel und Zweck der Planung 3
   3.1. Anlass der Planung 3
   3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 4
4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
   4.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung 4
   4.2. Umweltbelange, Artenschutz 5
   4.2.1. Umweltbelange 5
   4.2.2. Artenschutz 6
5. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen 7
   5.1. Art der baulichen Nutzung 8
   5.2. Maß der baulichen Nutzung 8
   5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung 9
   5.4. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen) 9
   5.5. Verkehr; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 10
   5.6. Ver- und Entsorgung 11
   5.7. Sonstige Festsetzungen nach Baugesetzbuch 13
   5.8. Gestaltungsvorschriften 14
6. Verwirklichungsmaßnahmen 14
7. Kosten und Finanzierung 14
8. Anlagen 14