Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8

zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2 B,

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Reichensteinstraße, Sperberweg und Ammerweg

1. **Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 2,4 ha großes überwiegend bebautes Gebiet am nördlichen Ortsrand von Kriegsdorf. Das Gebiet wird im Nordosten von der Reichensteinstraße, im Südwesten vom Sperberweg und im Nordwesten vom Ammerweg begrenzt. Das Plangebiet grenzt an der Reichensteinstraße an den Bebauungsplan K 74, Blatt 1 und am Sperberweg an den Bebauungsplan K 108, Blatt 2 A.

Die Reichensteinstraße ist die zentrale Erschließung, an der sich Kriegsdorf als Straßendorf entwickelt hat. Ab der Einmündung Sperberweg stellt sich die Straße als enge Dorfstraße mit z.T. noch dorftypischer Altbausubstanz dar, die den Ortskern von “Groß Kriegsdorf” bildet. Der stetige Funktionsverlust des Stadtteils Kriegsdorf als landwirtschaftliche Produktionsstätte hat in letzten Jahren zur Aufgabe und Umnutzung vieler Wirtschaftsstellen geführt. So sind im Plangebiet nur noch zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig, ein kleinerer Legehennenbetrieb in der Reichensteinstraße 61 und die Hofanlage Reichensteinstraße 93. Dort werden zeitweise Mastrinder gehalten. Ansonsten wird dieser Hof in betrieblichem Zusammenhang mit dem Lohfelder Hof am Ammerweg genutzt, der 1975 als Aussiedlerhof genehmigt wurde. Der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Hofgrundstücken an der Reichensteinstraße ist überwiegend Wohnnutzung nachgefolgt, im Plangebiet größtenteils unter Erhaltung der alten Bausubstanz. Einige Lagergebäude im rückwärtigen Bereich wurden vor kurzem abgebrochen, um am Ammerweg Raum für neue Wohngebäude zu schaffen. Ergänzt wird die Nutzungsmischung durch eine Metzgerei und die Dorfgaststätte “Baum” mit einem großen Veranstaltungssaal. Die alten Hofgrundstücke an der Reichensteinstraße sind größtenteils stark überbaut. Die Geschossigkeit schwankt zwischen einem und zwei Vollgeschossen; die Zweigeschossigkeit überwiegt. Ortstypisch sind steil geneigte Satteldächer.

Im Sperberweg sind in den letzten Jahren ausschließlich Wohngebäude neu errichtet worden. Von wenigen Baulücken abgesehen, ist die Straße weitgehend bebaut und hat einen ausgeprägten Wohncharakter. Der vordere Teil des Sperberweges im Einmündungsbereich zur Reichensteinstraße ist durch den historischen Wegeverlauf bestimmt und bildet eine Engstelle, die von einer kleinteiligen Altbausubstanz flankiert wird. Der Altbaubestand ist in offener oder halboffener Bauweise errichtet worden, die Neubebauung entspricht der offenen Bauweise.

Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen einem und zwei Vollgeschossen. Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern.

Entlang des Ammerweges ist das Plangebiet bis auf die Scheune Ecke Reichensteinstraße unbebaut und wird als Grünland genutzt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des K 108, Blatt 2 B ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes K 108, Blatt 2 gewesen, der aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken nach der 1. Offenlage in ein Blatt 2 A und 2 B geteilt worden ist. Das Blatt 2 A umfaßt das neue Baugebiet südlich des Sperberweges. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs in Troisdorf und der Region sollten die neuen Wohnbauflächen dem Baulandmarkt schnell zur Verfügung stehen. Daher wurde der Bebauungsplan K 108, Blatt 2 A unter Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erneut offengelegt und ist seit dem 24.12.1996 rechtskräftig. Das Blatt 2 B wurde zurückgestellt und erhielt die Priorität II.

Ziel des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 B ist es, ein verträgliches Miteinander von Landwirtschaft und Wohnen für einen möglichst langen Zeitraum zu gewährleisten und den Charakter des Gebietes zu wahren. Prägend für das Gebiet ist die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe und die noch vorhandene dorftypische Bebauung an der Reichensteinstraße, die wesentlich zur dörflichen Identität Kriegsdorfs beiträgt und diesem noch solitär gelegenen Stadtteil von den meisten anderen, schon stark verstädterten Stadtteilen Troisdorfs unterscheidet. Prägend ist aber auch die aufgelockerte Wohnbebauung am Sperberweg, die zum neuen Wohngebiet überleitet. Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden Nutzungen und die vorhandene Bebauung weitestgehend planungsrechtlich gesichert. Im Innenbereich sind im begrenzten Maße zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. Ziel für diesen Bereich ist eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung, wobei die Nahtstelle zwischen der dörflichen Bebauung an der Reichensteinstraße und der offenen Bebauung am Sperberweg von Bebauung freigehalten werden soll. Die als Grünland genutzte Fläche am Ammerweg soll im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch eine standortgerechte Bepflanzung als Ortsrand gestaltet werden, der einen Übergang zur freien Landschaft bildet.

3. Umweltschutz, Natur und Landschaftsschutz

3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Da nach § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren, gliedert sich das Plangebiet nach der Eingriffsregelung in zwei Bereiche. Zum einen in den Bereich

der vorhanden Bebauung an der Reichensteinstraße und am Sperberweg mit den dort vorhandenen Baulücken und Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen durch die Bebauung vorgeprägten Bereich, der nicht der Eingriffsregelung unterliegt, zum anderen in den Innenbereich mit der neu ausgewiesenen Bebauung, der unter die Eingriffsregelung fällt.

Bei den im Innenbereich neu in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Ziergärten und Ruderalflächen von geringer ökologischer Wertigkeit. Als Ausgleichsmaßnahme setzt der Bebauungsplan neben einer Hecke auf einem der Baugrundstücke eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen auf dem Grundstück am Ammerweg fest. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Ortsrandgestaltung. Nach Durchführung der Gehölzpflanzungen gilt der Eingriff bei einem geringen rechnerischen Defizit als ausgeglichen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf dem privaten Grundstück durch den privaten Grundstückseigentümer soll bis zum Satzungsbeschluß durch einen Vertrag gesichert werden. Die Einzelheiten der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung sind dem stadtökologischen Fachbeitrag zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

3.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Gemeinde kann durch Satzung festlegen in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit eröffnet, diese Festlegung gleich in die Bebauungsplansatzung mit aufzunehmen. In Anbetracht der Tatsache, daß das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der RGW AG liegt und besondere Trinkwasserschutzauflagen einzuhalten sind, besteht ein besonderer Regelungs- und Abstimmungsbedarf. Die Festlegungen sind in die Bebauungsplansatzung aufgenommen worden, um das Koordinationsinstrumentariums des Planverfahrens auch für diesen Regelungsbereich zu nutzen. Um Beurteilungsgrundlagen über die Filter- und Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zu gewinnen, wurde für den Bebauungsplanentwurf K 108, Blatt 2 ein hydrologisches Gutachten bei der Kühn Geo Consulting GmbH, Bonn, in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untere Wasserbehörde hält eine Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a LWG ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit für möglich, wenn über die belebte Bodenzone versickert wird und fordert deshalb diese Art der Beseitigung von Niederschlagswasser. Dazu sind in der Regel bewachsene Geländemulden anzulegen. Da die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durch oberflächlich aufgelagerte Hochflutschichten beschränkt ist, sind darüber hinaus unterhalb der Mulde Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich. Diese müssen, in die Tiefe der unter dem Hochflutlehm anstehenden Kiessande. herabreichen, die bei Probebohrun-

gen in Tiefen zwischen 1,80 m und 3,35 m angetroffen wurden. Die Verhältnismäßigkeit der Kosten für diese Maßnahmen wurden durch die Einholung von Kostenangeboten seitens der Kühn Geo Consulting GmbH geprüft. Inwieweit in Einzelfällen eine Ausnahme von der Versickerungspflicht gemäß § 51 a Abs. 4 LWG wegen unverhältnismäßiger technischer und wirtschaftlicher Aufwendung in Betracht kommt, ist von der Unteren Wasserbehörde im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu prüfen. Eine generelle Annahme dieses Sachverhalts im Plangebiet lehnt die Wasserbehörde aus fachlicher Sicht ab.

3.3 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt Troisdorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die bereits in Kapitel 1 erwähnten landwirtschaftlichen Betriebe, den alten Hof der Familie Ufer und den Hühnerhof der Familie Schmitz. Im angrenzenden Bereich liegen der Lohfelder Hof am Ammerweg und unweit davon an der Einmündung des Sperberweges die Handelsschäferei der Familie Frieling, die rückwärtig ca. 4.000 qm Wiesenfläche von Schafen beweiden läßt. Um im Hinblick auf den Immissionsschutz keinen Nutzungskonflikt festzuschreiben und auch keine neuen Konflikte zu erzeugen, wurde von der Stadt Troisdorf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens K 108, Blatt 2 eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch- und Geruchssituation eingeholt. Der vom Büro Werner Wohlfarth erarbeitete Bericht vom November 1995 wurde aufgrund nachträglich während der 1. Offenlage des Planes geltend gemachter nächtlicher Betriebsaktivitäten auf dem Lohfelder Hof durch einen Bericht vom Juli 1996 ergänzt.

Im Hinblick auf das Plangebiet des K 108, Blatt 2 B werden auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens die einzelnen mit A – D bezeichneten Betriebe wie folgt beurteilt:

Betriebe “B” und “D”:

Die im Plangebiet gelegene alte Hofanlage der Familie Ufer, Reichensteinstraße 93 und der Hühnerhof Schmitz, Reichensteinstraße 61, die in der gutachterlichen Stellungnahme als Betrieb “B” und “D” bezeichnet werden, sind sowohl von der Emissionssituation als auch von der Entwicklungsperspektive als unproblematisch einzustufen. Der alte Hof “B” dient der Familie Ufer ergänzend zu ihrem Aussiedlerhof für Nutzungen wie die Haltung von Mastrindern und das Abstellen und Warten landwirtschaftlichen Geräts. Ein Teil der Gebäude wird rückwärtig vom Sperberweg erschlossen. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich in unmittelbarer Nähe Wohnhäuser, so daß der Betrieb bereits gegenwärtig nach dem in § 34 BauGB enthaltenen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht uneingeschränkt emitieren darf. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (teils Dorfgebiet, teils Allgemeines Wohngebiet) wird der Betrieb nicht schlechter gestellt. Die Entwicklungsperspektive ist aufgrund der Bestandssituation beschränkt. Der Hühnerhof “D” wird nach Aussage der Familie Schmitz auch in Zukunft in der

vorhandenen Größenordnung (ca. 400 bis 450 Legehennen) geführt. Eine weitergehende Entwicklungsperspektive, insbesondere für die nachfolgende Generation, besteht nicht. In der bestehenden Form ist der Betrieb im Dorfgebiet nachbarschaftsverträglich.

Betrieb “A”:
Der Lohfelder Hof der Familie Ufer, der im Gutachten als Betrieb “A” bezeichnet wird, ist aufgrund seines Abstandes von 195 m zur ausgewiesenen Wohnbebauung am Sperberweg hinsichtlich des Immissionsschutzes als unproblematisch einzustufen. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Geräuschemissionen, die in erster Linie von denen auf dem Hofgelände eingesetzten Maschinen ausgehen. Hierdurch werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 zur DIN 18005 vom 55 db(A) tags und 40 db(A) nachts nicht überschritten, soweit die Maschinen dem Stand der Technik entsprechen.

Betrieb “C”:
Die Handelsschäferei der Familie Frieling, Sperberweg 33, die im Gutachten als Betrieb “C” bezeichnet wird, ist im Hinblick auf die Immissionssituation ebenfalls als unproblematisch einzuschätzen. Maßgebend für die Beurteilung sind die Geruchsemissionen, die im wesentlichen vom Unterstand und dem Misthaufen im hinteren Grundstücksbereich ausgehen. Der Abstand zur Wohnbebauung am Sperberweg beträgt ca. 60 m und übersteigt deutlich den im Gutachten genannten Mindestabstand von 40 m. Zudem ist für den Betrieb eine ausgeprägte Entwicklungsperspektive nicht bekannt. Mit Erreichen des Rentenalters beabsichtigt der Eigentümer die Schafe nur noch als Nebenerwerb zu halten.

Im übrigen wirken auf das Plangebiet keine nennenswerten Immissionen ein. Die Verkehrsbelastung in der Reichensteinstraße und den Anliegerstraßen erfordert keine besonderen Schutzvorkehrungen. Die Reichensteinstraße war als Sammelstraße bei der letzten flächendeckenden Verkehrszählung 1988 im Zeitraum von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr mit 299 Kfz belastet.

4. **Bisherige planungsrechtliche Situation**

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung ist das Plangebiet entlang der Reichensteinstraße und im östlichen Bereich des Sperberweges an der Einmündung Reichensteinstraße als gemischte Baufläche und im westlichen Bereich des Sperberweges als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Dorf- und Wohngebieten entspricht mit kleineren Abweichen der Abgrenzung im Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Planunschärfe der Flächennutzungsplandarstellung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bebauungsplan

Bebauungspläne bestehen nicht. Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

5. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

5.1 Art der Nutzung

Zur Verwirklichung der Planungsziele setzt der Bebauungsplan in der Reichensteinstraße ein Dorfgebiet und am Sperberweg ein Wohngebiet fest.

Die Festsetzung Dorfgebiet an der Reichensteinstraße nimmt Rücksicht auf die beiden noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, deren planungsrechtliche Position sich gegenüber der Wohnbebauung nicht verschlechtern soll. Für die Neubebauung gilt ein situationsgerechter, reduzierter Immissionsstandard. Mit der Festsetzung Dorfgebiet ist aber auch an andere Nutzungen gedacht, für die sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden eignen könnten. Eine besondere Privilegierung der Wohnfunktion, die oft als Betriebswohnhaus oder Nutzung im Umbauwege verwirklicht ist, kann durch die vorhandene Altbausubstanz nicht gerechtfertigt werden. Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind als standortungeeignete, den angestrebten Gebietscharakter störende Nutzung ausgeschlossen.

Die Festsetzung Wohngebiet am Sperberweg entspricht der beschriebenen Entwicklung zur Straße mit ausgeprägtem Wohncharakter. Ausgeschlossen sind Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe, da sie dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen und keine geeigneten Standortvoraussetzungen vorliegen.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen sollen städtebaulich unerwünschte überproportionierte Höhenentwicklungen und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

An der Reichensteinstraße mit ihren stark überbauten Grundstücken sind eine Grundflächenzahl zwischen 0,5 und 0,6 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Im Sperberweg sind eine Grundflächenzahl von 0,35 und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Planungsziel für den Innenbereich ist eine abnehmende Dichte der Bebauung. Daher ist die Grundflächenzahl reduziert. Im Dorfgebiet ist in den überwiegenden Bereichen ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die festgesetzte Traufhöhe einen Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

Im Wohngebiet sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß gemäß der festgesetzten Traufhöhe im Dachgeschoß liegen muß.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die vorhandene Bauweise aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen weitestgehend den Bestand; die Baugrenzen an der Reichensteinstraße und am Sperberweg orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. An der Reichensteinstraße ist in weiten Bereichen die abweichende Bauweise festgesetzt, um die charakteristische dörfliche Bebauungsstruktur zu sichern. Im Innenbereich sind Einzelbauflächen ausgewiesen und eine offene Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr, ÖPNV

Die Reichensteinstraße verbindet als Sammelstraße sowohl das Plangebiet als auch das neue Baugebiet südlich des Sperberweges mit dem übergeordneten städtischen Verkehrsnetz. Sie ist als alte Ortsdurchfahrt mit ihrem engen Fahrbahnprofil für einen verkehrsberuhigten Ausbau ohne Hochbord vorgesehen. Der Gehweg ist bereits heute teilweise auf ein Schrammbord reduziert. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, beiderseits der heutigen Straßenparzelle private Gebäudevorflächen – soweit sie übergangslose Erweiterungen der Straßenfläche darstellen – bei einem späteren Straßenausbau in das Straßenland und die Ausbauplanung mit einzubeziehen. Gegenüber dem gegenwärtigen Erscheinungsbild mit unterschiedlichsten Oberflächenbefestigungen ist dadurch eine erhebliche Verbesserung der Straßenraumgestaltung zu erwarten. Die Eigentumsverhältnisse sollen auf diese Weise der tatsächlichen, überwiegend öffentlichen Nutzung dieser Fläche angepaßt werden.

Der Ammerweg ist für die Erschließung des Plangebietes und des angrenzenden Wohngebietes südlich des Sperberweges nicht erforderlich. Daher ist kein umfassender Ausbau vorgesehen, sondern höchstens eine geringfügige Verbreiterung der Fahrbahn geplant.

Die neu ausgewiesene Bebauung im Innenbereich wird überwiegend über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete private Grundstücksfläche erschlossen. Eine einseitige Belastung des angrenzenden Grundstückseigentümer ist durch die bestehenden abschirmenden Nebengebäude an der Grundstücksgrenze nicht gegeben. Zur Vermeidung einer überlangen, unübersichtlichen Stichstraßenerschließung sind in zwei Fällen Einzelerschließungen der rückwärtigen Wohngebäude vom Sperberweg aus vorgesehen, um diesen Grundstückseigentümern auch Baurechte im hinteren Grundstücksbereich einzuräumen. Teilweise können dafür bestehende Zufahrten zu den vorhandenen Garagen im hinteren Grundstücksbereich genutzt werden. Die Erschließungen im Innenbereich sind öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast und privat-rechtlich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports bzw. Stellplätze unterzubringen, um sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Hausgärten in ihrer spezifischen Funktion soweit wie möglich zu erhalten und ein unverträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung zu vermeiden. Ausnahmsweise können Garagen, Carports bzw. Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Straßenraum sind so zu bemessen, daß zu den auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen noch einmal für ca. 1/3 der Stellplätze Parkstände angelegt werden können.

Es ist geplant, die bestehenden Buslinien von der Offenbachstraße in einer Schleife über die Beethovenstraße und den südlichen Abschnitt der Reichensteinstraße zu führen, um die westlichen Baugebiete von Kriegsdorf besser an den ÖPNV anzubinden. Die Breite der ausgewiesenen Verkehrsfläche ermöglicht die Anordnung einer Bushaltestelle im Bereich der Reichensteinstraße.

5.5 Bindungen für Bepflanzungen

Wertvolle vorhandene Bäume, die für das Ortsbild prägend sind, werden erhalten und sind entsprechend festgesetzt. Die auf dem Flurstück 376, Flur 29 anzupflanzende Hecke dient in erster Linie dem angrenzenden Grundstück als Sichtschutz. Gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme der Verlust von Gartenstrukturen im Zuge der Bautätigkeiten ausgeglichen.

5.6 Grünflächen

Eine gute Grünversorgung ist durch die Hausgärten und das naturnahe Umfeld gegeben. Der Kinderspielplatz am Zeisigweg, der gerade auch im Hinblick auf das neue Wohngebiet im Bebauungsplan K 108, Blatt 1 festgesetzt ist, kann in zumutbarer Entfernung erreicht werden.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück am Ammerweg als Ausgleichsmaßnahme eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchen und Gehölzen fest, die gleichzeitig der Ortsrandgestaltung dient. Auf den Baugrundstücken selbst werden bis auf die Ausnahme der Hecke auf dem Flurstück der Flur 29 keine Festsetzungen getroffen, um auf den in der Regel relativ kleinen Grundstücken eine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksausnutzung zu vermeiden und keine Konflikte mit nachbarrechtlichen Festsetzungen über die Bepflanzung von Grundstücken zu erzeugen. Da die Ausgleichsmaßnahme auf dem privaten Grundstück durch den privaten Grundstückseigentümer durchgeführt werden soll, führt der stadtökologische Fachbeitrag ausschließlich die Pflanzkosten auf. Der Vollzug der Ausgleichsmaßnahme soll durch einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden, der vor dem Satzungsbeschluß abgeschlossen wird.

5.8 Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen wie Dächern, Garagenzufahrten, Zuwegungen und Terrassen anfällt und daher als nicht belastet anzusehen ist, ist auf den Grundstücken selbst, d.h. dezentral zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG ist im Plangebiet durch Beschränkung der Wasserschutzzone III B der RGW AG (Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung AG) unterworfen. In Abstimmung mit dem zuständigen Wasserbehörden und dem Wasserwerksbetreiber sind deshalb nur Versickerungen über die belebte Bodenzone möglich. Wie in Kapitel 3.2 bereits erwähnt, ist außerdem ein Bodenaustausch unter den Versickerungsanlagen notwendig. Neben Flächenversickerung, die nur bei ungesammelten Wasser von kleineren befestigten Flächen in Betracht kommt, ist das Niederschlagswasser in Mulden oder in Mulden mit darunter liegender Rigole zu versickern. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und der Bauweise in Verbindung mit der Ausweisung von Einzelbauflächen ist davon auszugehen, daß eine Versickerung in der vorgesehen Form auf den Grundstücken möglich ist.

Nach den bisher vorliegenden Erfahrungen dürften die mit der Herstellung dieser Versickerungsanlagen verbundenen Kosten überschlägig weniger als 2 % der Herstellungskosten der Gebäude betragen. Dafür entfällt die Gebühr für die Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Kanal. Es wird der Auffassung der Wasserbehörden gefolgt, daß die verbleibenden Mehrkosten, auch für die Unterhaltung der Anlagen, im Sinne des § 51 a LWG nicht unverhältnismäßig sind und von den Bauherrn als Inhaltsbestimmung ihres Grundeigentums getragen werden müssen.

Das Niederschlagswasser, das im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche und auf den Straßenverkehrsflächen anfällt und als schwach belastet einzustufen ist, ist von der Versickerung ausgenommen und wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

5.9 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 (BauONW) örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung integriert, da diese Festsetzungen einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wie Bautiefen, Hauptfirstrichtungen haben. Die Gestaltungsvorschriften sollen im Sinne der Ziele des Bebauungsplanes dazu beitragen, das sich die Bebauung harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Weitere gestalterische Festsetzungen werden in einer selbständigen Gestaltungssatzung geregelt, die diesem Bebauungsplan beigegeben wird.

5.10 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern von Kriegsdorf ist die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon gesichert. Die Fläche für eine

gegebenenfalls zukünftig erforderliche Trafo-Station ist am Ammerweg planungsrechtlich gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Müllekoven zugeführt. Die notwendigen Entwässerungsanlagen sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Die Herstellung der notwendigen Anschlußkanäle bei einer Bebauung im Innenbereich und die Errichtung der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung liegt bei den einzelnen Bauherrn.

6. **Verwirklichungsmaßnahmen**

Der Verwirklichung der noch möglichen Bebauungsmaßnahmen steht nichts entgegen, soweit für die Gebäude im Innenbereich mit Beginn ihrer Benutzung die Befahrbarkeit und die öffentliche rechtliche Sicherung der Grundstückszufahrten gewährleistet und die erforderlichen Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen vorhanden sind.

7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abgestimmt sind.

8. **Kosten und Finanzierung**

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

Straßenbaukosten (Ausbau Reichensteinstraße)	
Grunderwerb	35.000,-- DM
Straßenbau	700.000,-- DM
Beleuchtung	50.000,-- DM
Grün	35.000,-- DM
Gesamtkosten Straßenbau	820.000,-- DM

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Finanzierung des Aufwandes für den Aus- und Umbau vorhandener Erschließungsanlagen werden Beiträge auf der Grundlage des § 8 des Komunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Nordrhein-Westfalen erhoben. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen.

Troisdorf, den 14.04.1999

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 14.04.1999

Bieber
(Bürgermeister)

Anlagen
- stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2 B
- hydrologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Kühn Geo consulting GmbH, Bonn