Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan K 108, Blatt 2 b, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich der Grundstücke Sperberweg 8 bis 22, rückwärtig angrenzend an die Grundstücke Reichensteinstraße 71 bis 83

1. Plangebiet

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2 b liegt im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 b bildet eine keilförmige Fläche zwischen der Reichensteinstraße als alter Dorfstraße und dem Sperberweg, einem früheren Wirtschaftsweg, der inzwischen mit Wohngebäuden angebaut ist. Etwa mittig durch diese keilförmige Fläche verläuft als Winkelhalbierende die Nutzungsgrenze im bestehenden Bebauungsplan zwischen dem an der Reichensteinstraße festgesetzten Dorfgebiet und dem am Sperberweg festgesetzten Wohngebiet. Die Grundstückstiefen betragen an der Reichensteinstraße zwischen ca. 60 und 30 m, am Sperberweg zwischen ca. 50 und 25 m. Im mittleren Abschnitt sind die Grundstücke beider Gebiete rd. 50 m tief. Im Dorfgebiet ist die vorhandene Bausubstanz noch durch die größtenteils umgenutzten landwirtschaftlichen Hofanlagen geprägt, oft mit ein- oder beidseitiger Grenzbebauung in größerer Bautiefe. Das Grundstück der Dorfschänke Reichensteinstraße 77 mit dem rückwärtigen, lang gestreckten Saalgebäude verzahnt sich mit dem Wohngebiet am Sperberweg und bildet mit diesem auf einer Länge von gut 15 m eine gemeinsame Grenze. Am Sperberweg besteht eine offene Straßenrandbebauung in einer Tiefe von 15 m. Im rückwärtigen Bereich sind in größerem Umfang Garagen und Stellplätze errichtet worden. Die Baulücke Sperberweg 18/22 mit der rückwärtig an der seitlichen Grenze vorhandenen offenen Remise wird noch betrieblich für Abstell- und Lagerzwecke genutzt. Allerdings besteht auch hier die Absicht, diese Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung aufzugeben. Das Nachbargrundstück Sperberweg 16, auf dem ein 4-Familienhaus realisiert wurde, ist rückwärtig auf der seitlichen Grenze ebenfalls mit einem großen alten Remisengebäude bebaut, in dem die Stellplätze dieses Bauvorhabens nachgewiesen sind. Die noch verbleibenden Freiflächen, die nicht für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen sind, werden als Hausgärten genutzt.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan K 108, Blatt 2 b sieht eine Erschließung des rückwärtigen Geländes zwischen Reichensteinstraße und Sperberweg in der Weise vor, dass vom Sperberweg ein Stichweg als gemeinsame Erschließung in den Bereich der größten zusammenhängenden rückwärtigen Flächen geführt wird. Die Realisierung dieser Baumaßnahme für eine Hausgruppe und zwei weitere Häuser steht unmittelbar bevor. In Fortsetzung dieser Bauflucht im Hinterland sind rückwärtig

baukörperbezogen weitere Bauflächen ausgewiesen, soweit eine Ausweisung in den Abmessungen eines üblichen freistehenden Einfamilienhauses möglich war. Die Erschließung kann hier nicht fortgeführt werden und ist einzeln über Zufahrten vom Sperberweg aus vorgesehen. Auf den schmaleren Grundstücken wurden rückwärtig im Wesentlichen bestandsorientiert Flächen für Garagen festgesetzt.

Der ca. 4.500 qm große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 b liegt zwischen Sperberweg 8 bis 22 und den rückwärtig angrenzenden Grundstücken der Reichensteinstraße. Er umfasst unter Ausnahme des Hauses Sperberweg 24 den Bereich, in dem das Hinterland vom Sperberweg einzeln erschlossen wird und die westliche Spitze des Wohngebietes, wo keine Bebauung in zweiter Bautiefe mehr möglich ist.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt am Sperberweg Wohnbaufläche, an der Reichensteinstraße gemischte Baufläche dar.

2.2 Bebauungsplan

Der seit dem 15.06.1999 rechtskräftige Bebauungsplan K 108, Blatt 2 b entwickelt aus diesen Darstellungen am Sperberweg ein allgemeines Wohngebiet, an der Reichensteinstraße ein Dorfgebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Anlass der Planung sind Anträge von Grundstückseigentümern der kleineren Grundstücke am Sperberweg auf eine rückwärtige Bebauung. Es besteht ein erhebliches Interesse, dort auch kleinere Bauvorhaben zu realisieren, wovon bei Planaufstellung nicht ausgegangen wurde. Dabei handelt es sich sowohl um Anträge auf Nutzung der zweiten Bautiefe als auch um Anträge, die überbaubare Fläche dort, wo eine zweite Bautiefe nicht mehr möglich ist, rückwärtig zu erweitern.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundstückeigentümer sollen nunmehr auch auf den schmaleren Grundstücken Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden, die allerdings angepasst an die Grundstücksverhältnisse entsprechend kleiner als auf den Nachbargrundstücken ausfallen. Darüber hinaus soll auch die rückwärtige Baugrenze dort, wo keine zweite Bautiefe mehr möglich ist, unter Berücksichtigung

nachbarlicher Interessen erweitert werden, um Raum für bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu geben.

4. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Stadt Troisdorf führt das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes K 108, b. 2 b durch, um die bauplanungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Errichtung weiterer Gebäude im Hinterland zwischen Reichensteinstraße (Dorfgebiet) und Sperberwege (allgemeines Wohngebiet) zu schaffen. Der Bebauungsplan lässt sowohl im Wohn- als auch im Dorfgebiet eine rückwärtige Bebauung zu. Im nördlichen Plangebiet wird ein besonders großes rückwärtiges Gelände über einen gemeinsamen privaten Stichweg erschlossen. Wo das nicht möglich war, wurde die Möglichkeit von Einzelerschließungen auf den Privatgrundstücken eröffnet, um auf eine bauliche Nutzung auch dieser rückwärtigen Flächen nicht verzichten zu müssen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurden allerdings mit einer Bebauungsmöglichkeit bisher nur die Grundstücke bedacht, die von der Grundstücksgröße rückwärtig Platz für ein freistehendes Einfamilienhaus üblicher Grundfläche bieten. Auf den übrigen Grundstücken wurden rückwärtig Garagen zugelassen.

Die Planänderung setzt zur Verwirklichung der Planungsziele in dem vom Sperberweg erschlossenen allgemeinen Wohngebiet eine neue, im Wesentlichen durchgehende rückwärtige Bauzone für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung fest. Dort, wo die rückwärtige Bebauung des von der Reichensteinstraße erschlossenen Dorfgebietes mit der grenznahen Bebauung des Saales der Dorfschänke auf diese Flucht verspringt, erfolgt für die rückwärtige Teilfläche des Nachbargrundstücks eine Änderung der Art der Nutzung von allgemeinem Wohngebiet in Dorfgebiet. Dadurch soll erreicht werden, dass eine baugebietshomogene Grenzbebauung erfolgt und beiderseits der Grenzwand von der Störempfindlichkeit planungsrechtlich derselbe Immissionsstandard gilt. Hinsichtlich der Erschließung sind Zufahrten in das Gebiet über das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Stellplätze nur für den im Wohngebiet verursachten Bedarf zulässig. Zum nächsten Grundstück des allgemeinen Wohngebietes ist mit Grenzabstand zu bauen. Ansonsten bleibt die festgesetzte Art der Nutzung unverändert. Die vordere Bauzone ist rückwärtig zur Verwirklichung von Erweiterungsvorhaben um 2 bis max. 6 m erweitert worden.

Die bisher festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 225 qm wird geringfügig auf 250 qm im Sinne einer Vereinheitlichung mit anderen Bebauungsplänen in Kriegsdorf erhöht. Als Höhe der Bebauung wird die bereits bisher rückwärtig festgesetzte Bauhöhe im Sinne einer eingeschossigen Bebauung mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgenommen, die auch für die rückwärtige Lückenfüllung gilt. Die festgesetzte Art der Nutzung bleibt unverändert, als Bestimmung für das Maß der Nutzung wird

die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 angehoben, um mehr Spielraum für unterschiedliche Grundstückszuschnitte zu geben und dem durch die Einzelerschließungen bedingten höheren Anteil anzurechnender Nebenflächen Rechnung zu tragen. Für die baulichen Hauptanlagen wird das Höchstmaß der maximal zulässigen Grundflächen in den meisten Fällen durch die Baugrenzen in Verbindung mit den bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bestimmt. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen beträgt für die einzelnen Grundstücke folgende Werte:

Grundstück	Erweiterung der überbaubaren Fläche in m^2	Erweiterung der überbaubaren Fläche in %
Sperberweg 8	8 m^2	2,8 %
Sperberweg 10	20 m^2	6,9 %
Sperberweg 12	42 m^2	14,5 %
Sperberweg 14	63 m^2	21,7 %
Sperberweg 16	53 m^2	18,3 %
Sperberweg 18/20	41 m^2	14,1 %
Sperberweg 22	63 m^2	21,7 %
Gesamt	**290 m^2**	**100 %**

Bei einer Gesamtfläche des Baugebietes von 4474 qm, das zugleich dem Nettobauland entspricht, ergibt sich für eine GRZ von 0,35 mit 50 % Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine zulässige Gesamtgrundfläche von 2.349 qm und bei einer GRZ von 0,4 mit 50 % Überschreitung eine Gesamtgrundfläche von 2.684 qm. Die zusätzlich zulässige Gesamtgrundfläche beträgt 335 qm.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für die Planänderung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in der Landesbauordnung (BauO NW), dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG), dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Landeswassergesetz (LWG NW), der Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Zündorf vom 07.02.1992 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 04.02.1999 und der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau).

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch
Abfälle sind in den privaten Haushalten nach Maßgabe der Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises getrennt zu halten und den für den jeweiligen Abfall zugelassenen Abfallbehältern und Sammelsystemen zuzuführen. Diese werden regelmäßig durch die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) abgeholt und verwertet bzw. entsorgt. Die privaten Stichwege zur Erschließung des Hinterlandes sind nicht für die Befahrung mit einem Sammelfahrzeug geeignet, sodass die Sammelbehälter am Abfuhrtag am Sperberweg bereitgestellt werden müssen.

Bewertung: Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt
Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im Kern der Ortslage Kriegsdorf. Es ist durch dörfliche Bebauung und intensive Nutzung, z. T. landwirtschaftlich, geprägt. Entsprechend sind auf den einzelnen Grundstücken Schuppen, Garagen, Unterstände und verhältnismäßig große befestigte Hofflächen vorhanden. Es befinden sich keine markanten Einzelbäume in dem Gebiet. Das Gebiet wird insgesamt dem Biotoptyp HN51, Dörfliche Bebauung mit intensiver Nutzung, zugeordnet.

Bewertung: Dem Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur insgesamt eine sehr geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen.

Schutzgut Boden
Für den Boden des Plangebietes ist in der Bodenkarte (L 5108 Köln-Mühlheim) von Nordrhein-Westfalen, M. 1:50.000, Braunerde aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse des Rheines angegeben. Dabei ist der stark sandige Lehm bis stark lehmiger Sand in einer 4 bis 20 dm mächtigen Schicht ausgebildet

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen, wie mittlere Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, mittlere Wasserspeicherfunktion und Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die vorhandene Bebauung und sonstige siedlungsbezogene Nutzung stark verändert ist.

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gibt es keine Hinweise auf einen Altstandort, der als Altlastenverdachtsfläche qualifiziert ist.

Bewertung: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Schutzgut Wasser
Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die versiegelten Flächen werden, soweit keine wasserrechtliche Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht oder dies ohne zwingende Vorgabe erfolgt**,** an das städtische Kanalnetz angeschlossen und über die Kläranlage Müllekoven ordnungsgemäß entsorgt. Das Plangebiet liegt im von Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Zündorf in einer Höhe von rd. 55,5 m ü.NN. Für den betreffenden Bereich gibt die Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen (Stand Oktober 1985) Grundwassergleichen in 44m ü. NN an. Der Grundwasserflurabstand beträgt also rd. 11,5m.

Bewertung: Aufgrund der schon vorhandenen Versiegelung und Überbauung hat das Plangebiet insgesamt für die Grundwasserneubildungsrate eine geringe Bedeutung. Da die Abwasserentsorgung gesichert ist, besteht für das Gebiet keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima
Für die Stadt Troisdorf erstellte der Deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1997 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil eines Siedlungsgebietes mit einer mittleren bis hohen Wärmebelastung, wie es alle Ortslagen der Stadt Troisdorf sind. Gärten und Gehölze erfüllen im Allgemeinen eine lokale Ausgleichsfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft und Wärmebelastung. Die Umgebung der Ortslage Kriegsdorf ist insgesamt gut bis mittel durchlüftet.

Bewertung: Das Plangebiet weist weder eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild
Die ergänzende Bebauung liegt in der zweiten Reihe. Dieser Bereich ist von der freien Landschaft aus nicht besonders wahrnehmbar. In dem Bereich sind heute schon verschiedene Bauten wie Unterstände, Garagen und sonstige Nebengebäude vorhanden.

Bewertung: Das Plangebiet hat für das Ort- und Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Hinweisen auf archäologische Fundstellen bekannt. Hinweise auf noch vorhandene Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Bewertung: Über den Boden als Standort für Gebäude hinaus hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Durch die vorhandene und vormalige Überbauung und Versiegelung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bereits vorbelastet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 b, 1. Änderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch
Die ergänzende Wohnbebauung hält die nach bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften notwendige Belichtung und Besonnung ein. Ein ausreichender Sozialabstand ist gegeben. Die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung liegen im üblichen Rahmen der gebietstypischen baulichen Nutzung und sind in jeder Hinsicht zumutbar.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft (Vermeiden, Verwerten, Beseitigen) über im Abfallwirtschaftsplan des Regierungsbezirkes Köln bzw. des Abfallwirtschaftskonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises dafür vorgesehenen Behandlungs-, Verwertungs- und Beseitigungsanlagen. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist damit gesichert. Am Abfuhrtag müssen die Sammelbehälter für die rückwärtige Bebauung auch am Sperberweg bereitgestellt werden. Dafür können private Flächen belegt werden. Die Wegelänge für die Bereitstellung beträgt unter 50 m und ist damit zumutbar.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Neubebauung ist nicht erheblich. Gebietsfremde Verkehre bleiben von untergeordneter Bedeutung.

Tier- und Pflanzenwelt
Infolge der Planänderung wird die Bebauung zu Wohnwecken auf Flächen ermöglicht, die weitestgehend schon vor dieser planerischen Entscheidung versiegelt oder mit Nebengebäuden überbaut waren. Dabei ist nicht von einem erheblichen Eingriff in die Biotopfunktion auszugehen.

Der Zuordnung zum Biotoptyp Dörfliche Bebauung mit intensiver Nutzung bleibt dabei in der Gesamtheit unverändert.

Boden
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Zustand zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung.

Wasser
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Luft und Klima
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen.

Landschaft
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können an Stelle von heute vorhandenen Nebengebäuden auch Wohngebäude entstehen Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Die Änderung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 b, 1. Änderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Hinterland auch weiterhin als Standort für Nebenanlage wie Garagen, Schuppen und Unterständen und Hofflächen dienen. Die Ansprüche des Menschen an das Wohnen würden dann voraussichtlich an anderer Stelle verstärkt geltend gemacht werden.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung , Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Beachtung der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen auf den Menschen vermieden. Infolge der Planänderung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten. Entsprechend Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Aufgrund der vorhandenen Situation sind außer dem Verzicht auf die Planung keine anderen Lösungsvorschläge denkbar.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden und einer Biotoptypenkartierung des von der Neubebauung betroffenen Bereiches.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen infolge der Planänderung zu erwarten. Die Überprüfung von Abständen und der zulässigen Überbauung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 b führt zu einer Erweiterung von Bauflächen für Einzel- oder Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich am Sperberweg. Die Planung stellt eine planerische Baulückenfüllung in der bereits durch die rechtskräftige Planung eröffneten Bebauung in zweiter Bautiefe dar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten - soweit erkennbar - im Wesentlichen nicht auf. Mit den Erschließungsflächen sowie den Nebenflächen auf den Baugrundstücken können durch die geänderten Bebauungsplanfestsetzungen maximal 335 qm Boden zusätzlich zu Wohnbauzwecken in Anspruch genommen werden. Dabei handelt es sich weitgehend um Flächen, auf denen heute schon eine Bebauung zulässig ist bzw. um Flächen, auf denen Nebenanlagen wie Garagen, Unterstände oder Hofversiegelungen vorhanden sind. Dabei ist nicht von einem erheblichen Eingriff in die Biotopfunktion auszugehen.

Insgesamt sind infolge der Planänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung ist dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen entsprechend überwiegend allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort, wo das Dorfgebiet der Reichensteinstraße bei Hausnummer 77 mit der Dorfschänke in das allgemeine Wohngebiet hereinreicht und mit dem Grundstück Sperberweg 14 teilweise eine gemeinsame Grenze mit dem grenznahen Saalgebäude bildet, ist Dorfgebiet festge-

setzt. Die Nutzungsausschlüsse (Tankstellen, Vergnügungsstätten) entsprechen den Festsetzungen für das Dorfgebiet im übrigen, nicht geänderten Teilbereich des Bebauungsplanes. Die Änderung der Nutzungsart ist erforderlich, um auch das Grundstück Sperberweg 14 einer rückwärtigen Bebauung zuführen zu können, die allerdings wegen der unmittelbare Nähe zum Dorfgebiet mit der Dorfgaststätte einem höheren Störgrad ausgesetzt ist. Soll an dieser Stelle eine Wohnnutzung erfolgen, so ist der höhere Störgrad durch die Lage in einem Dorfgebiet hinzunehmen. Die Abgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet wird um eine Grundstücksbreite nach Westen verschoben. Dort ist durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichergestellt, dass eine Bebauung mit beidseitigem Abstand erfolgt, sodass eine Situation "Wand an Wand" vermieden werden kann. Eine weitere nicht überbaubare Teilfläche des Dorfgebietes an der Reichensteinstraße fällt aufgrund einer inzwischen vollzogenen Grundstücksteilung ergänzend in den Änderungsbereich.

Als Maß der Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet bzw. 0,5 für das Dorfgebiet festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet ist dies eine Erhöhung um 0,05 im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung. Die Erhöhung ist erforderlich, da auf einzelnen Grundstücken je nach Grundstückszuschnitt die derzeit festgesetzte GRZ von 0,35 mit der hinteren Bebauung überschritten würde. Die Erhöhung berücksichtigt auch die erforderlichen längeren Zufahrten für die rückwärtige Erschließung, die von dem 50%igen Zuschlag für Nebenflächen bei einer GRZ von 0,4 vollständig erfasst sind. Mit dieser Erhöhung bleiben die allgemeinen Anforderungen an städtebaulich zuträgliche Wohnverhältnisse gewahrt unter Einhaltung der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die rückwärtige Bebauung setzt die Bebauung im alten Ortskern im Sinne einer planvollen Innenentwicklung zur Schonung des Außenbereiches fort und füllt Lücken in der gegenwärtig schon zulässigen rückwärtigen Bebauung. Sie stellt keinen Fremdköper im städtebaulichen Gefüge dar. Die durch die Planänderung ermöglichte Nachverdichtung der Bebauung auch auf den schmaleren Grundstücken rundet die vorhandene Bebauung vielmehr in vertretbarem Umfang ab.

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die bisher schon geltende rückwärtige Höhe beschränkt, die einer Zweigeschossigkeit mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss entspricht. Für das Haus Sperberweg 12 wurden unter Würdigung nachbarlicher Interessen für eine Teilfläche, die hinter der durchgehenden hinteren Bauflucht der straßenseitigen Bauzone liegt, reduzierte Höhen festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße wurde auf 250 qm im Änderungsbereich festgesetzt, um auch über dieses Festsetzungsinstrument die Dichte zu steuern und im rückwärtigen Bereich selbständige Baugrundstücke in lagebezogen angemessener Größe zu erhalten.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, um einerseits die Möglichkeit einer Flächen sparenden Bauweise mit Grenzbebauung auf schmalen Grundstücken zu ermöglichen, andererseits aber auch die individuellen Interessen der einzelnen Nachbarn in Bezug auf die Bauweise zu respektieren. Aufgrund dieser Festsetzung muss entweder mit Abstand gebaut werden oder es muss Einvernehmen über eine

gemeinsame Grenzbebauung bestehen, indem die Nachbarn im Wege einer gegenseitigen Baulast eine Anbauverpflichtung eingehen. Auf dem Grundstück Sperberweg 18/20 besteht zusammen mit der geänderten Festsetzung der überbaubaren Flächen jetzt die Möglichkeit, an das grenzständige alte Remisengebäude des Nachbarn, das dauerhaft erhalten werden soll und eine erhebliche Höhe aufweist, anzubauen.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den zwei Bauzonen, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung war bisher nur für das Grundstück Sperberweg 18/20 ein 11 m tiefes baukörperbezogen festgesetztes Baufenster vorgesehen. Im Geltungsbereich der Änderung wird dieses Baufenster in Fortsetzung der bereits festgesetzten Bauflucht erweitert. Die vordere Bauzone ist rückwärtig zur Verwirklichung von Erweiterungsvorhaben um 2 bis max. 6 m erweitert worden.

5.3 Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen voll erschlossen. Die Verkehrsflächen sind außerhalb des Änderungsbereiches im Bebauungsplan K 108, Blatt 2 b festgesetzt.

Auf den Grundstücken besteht die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Garagen, Carports und Stellplätzen. In Anbetracht der Tatsache, dass diese Anlagen bereits in erheblichem Umfang auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorhanden sind und die Anordnung auch von der individuell von den Nachbarn zu entscheidenden Frage der Grenzbebauung abhängig ist, trifft der Bebauungsplan keine zeichnerischen Festsetzungen über die Lage. Im Hinblick auf die Abgrenzung des Dorfgebietes zum allgemeinen Wohngebiet, die teilweise grundstücksübergreifend erfolgt, setzt die Planänderung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten darüber hinaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 fest, dass im Wohngebiet rückwärtig

a) Garagen, Carports und Stellplätze nur für den von Wohngebäuden verursachten Bedarf zulässig sind und
b) Zufahrten zu den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des Dorfgebietes an die Reichensteinstraße anzuschließen sind, sofern dort keine Wohnnutzung ausgeübt wird.

Mit dieser Festsetzung ist eine klare Trennung des Verkehrs aus den beiden unterschiedlichen Baugebieten auch für die beiden grundstücksübergreifenden Teilflächen des Dorfgebietes gewährleistet. Ein Konflikt durch zu- und abfahrtsbedingte Störungen, auf die es im Wesentlichen ankommt, ist damit ausgeschlossen.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan betreffen lediglich die Dachform der Gebäude, damit diese im Zusammenhang mit den sonstigen Festsetzungen erkennbar ist. Die Dachform prägt wesentlich auch die Höhenentwicklung, sodass für diese Festsetzung eine besondere Nähe zu den übrigen Bebauungsfestsetzungen besteht.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Der Sperberweg ist derzeit nur im Grundausbau hergestellt. Der Endausbau ist kurzfristig vorgesehen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden, sodass die entsprechenden Hausanschlüsse hergestellt werden können.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Es sind keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Einzelerschließungen nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

Troisdorf, 26.04.2006

Wolfgang Pietrek
(Erster u. Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 26.04.2006

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)