B e g r ü n d u n g

Gem. § 9 Abs. 8 i.V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB

zum Bebauungsplan K 108, Blatt 2b, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Reichensteinstraße, Ammerweg, Sperberweg (vereinfachtes Verfahren)
- Anpassung und Ergänzung der überbaubaren Flächen -

1. Bezeichnung und Abgrenzung, Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2b, 2. Änderung beinhaltet die Flächen im Ortsteil Troisdorf-Kriegsdorf zwischen Reichensteinstraße, Ammerweg und Sperberweg und der Grenze zu den Grundstücksparzellen Nr. 477, 479, 480 und 488. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauung nimmt den Maßstab der vorhandenen und planmäßig vorgesehenen Bebauung auf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans soll daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Über eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2b, 2. Änderung sollen für den Grundstücksbereich eines ehemaligen Bauernhofes mit umfangreichen Nebenanlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und den Neubau von insgesamt 4 Doppelhaushälften geschaffen werden.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2b, 2. Änderung im Bereich des ehemaligen Bauernhofes ist durch umfangreiche Nebenanlagen, ehem. Stallungen etc. bebaut bzw. versiegelt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind schon heute z.T. überbaubare Flächen festgesetzt.

Für den gesamten Bebauungsplanes K 108 Blatt 2 wurde bereits im Jahr 1995 ein landschaftspflegerischer Begleitplan einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durch den Landschafsarchitekten B. Arens erstellt. Rechtskräftig wurde zunächst nur das Blatt 2a. Für den Teilabschnitt 2b wurde dann auf Grundlage des o.g. landschaftspflegerischen Fachbeitrages und aufgrund eigener Ermittlungen ein stadtöko-

logischer Fachbeitrag durch die Stadt Troisdorf erstellt. Auf diese beiden Fachbeiträge wird an dieser Stelle verwiesen.

Auf der Basis dieser Fachbeiträge und des Bebauungsplanentwurfes zur 2. vereinfachten Änderung wurde eine Anpassung des landschaftspflegerischen Ausgleichsbedarfs nach der Eingriffsregelung gem. des § 1a BauGB ermittelt.

Durch die Änderung werden rd. 365 qm einer bereits festgesetzten Ausgleichsfläche für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde noch nicht umgesetzt, ist aber in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes mit dem festgesetzten Zielwert zu erfassen.

Gleichzeitig wird in die Eingriffs- / Ausgleichsermittlung eine Fläche im „Hinterland“ einbezogen, für die bisher kein Baurecht bestand. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Hoffläche, in der ein ausgewachsener, im zurzeit noch geltenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzter Walnussbaum mit einem Stammumfang von rd. 2,40 m steht. Der Baum weist Anzeichen von Hohlräumen auf.

Bei den Gebäuden handelt es sich zum einen um einen ca. 2,50 m hohen dreiseitig geschlossenen Unterstand mit außen verputztem Mauerwerk und Verbundstoff-Welldach. Ein Teilbereich wurde als geschlossener Bereich mit Tür und Fenster abgetrennt. Zum anderen handelt es sich um eine rd. 6,00 m hohe Halle in derselben Bauweise. Das Dach wird von einer leichten Holzkonstruktion getragen. Der Eigentümer bewirtschaftet einen Ackerbaubetrieb und hat die Gebäude selbst bis vor kurzem als Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen genutzt.

Zum Zeitpunkt der Begehung im Juli war die Halle leer. In der Begehung wurde nach offensichtlichen Fledermausquartieren oder -Kotspuren in und an der Halle gesucht. Außerdem wurde die Halle auf Schwalbennester innen und außen abgesucht. Die Begehung ergab keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen oder Rauchschwalben. Nach Aussagen des Eigentümers gibt es seit der Aufgabe der Viehwirtschaft vor vielen Jahren keine Schwalbenvorkommen an den Gebäuden mehr. Fledermausvorkommen sind dem Eigentümer nicht bekannt.

Bei der dreimaligen Begehung im März, Mai und Juli 2006 wurden keine Anzeichen oder Hinweise auf Quartiere, Nist- oder Brutstätten von höhlenbewohnenden Vogelarten oder Säugetieren gefunden. Es ergaben sich keine Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten in oder an den überplanten landwirtschaftlichen Gebäuden.

Die vorgesehene Neubebauung lehnt sich in Art und Umfang an bereits vorhandene, bzw. zulässige Wohnbebauung an. Durch den Verlust des Walnussbaumes wird das Ortsbild verändert und durch Hausgärten und Wohnhäuser neu gestaltet.

Bei der Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde von einer GFZ 0,35 ausgegangen. Bei zulässiger Überschreitung von 50% ist somit von einer Überbauung und Versiegelung von 52,5 % aus zu gehen.

Wie der beigefügten Tabelle „Mindestumfang der Kompensationsmaßnahme“ in der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zu entnehmen ist, kann durch die Anlage von Hausgärten sowie durch den im Plan festgesetzten Gehölzstreifen nicht der notwendige Ausgleich erzielt werden. Die Stadt Troisdorf stellt anstelle des Vorhabenträgers eine entsprechende Maßnahmenfläche zur Verfügung.

Folgende Festsetzung ist daher in den Bebauungsplan übernommen worden:

„Dem Eingriff wird eine Ausgleichsfläche im Randbereich der „Ackerinseln“ zugeordnet. Durch Nutzungsaufgabe wird sich durch die natürliche Sukzession, voraussichtlich über das Stadium Ackerbrache, langfristig ein Hartholzauenwald entwickeln.

Lage der zugeordneten Grünlandextensivierung im Bereich „Ackerinseln	*Gesamtgröße, qm*	*Zugeordnete Teilfläche in qm*
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 31, Flurst. 10	*1275*	*240*
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 31, Flurst. 11	*2825*	*720*
Summe		*960*

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Sie wurden Ende 2004 mit dem Ziel der Zuordnung zu Eingriffsvorhaben ohne Fördermittel erworben. Der Ausgangszustand des Flurstückes wurde 2005 als Acker erfasst.“

Durch die ökologische Aufwertung der vormaligen Ackerfläche soll der Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Verlust von Gartenbrache und Schotterfläche und Gehölzhecke ausgeglichen werden. Die Maßnahme lehnt sich an die Maßnahmen des Landschaftsplanes Nr. 6 in diesem Bereich an.

Die Fläche bleibt in Trägerschaft der Stadt Troisdorf. Die zu erstattenden Kosten richten sich nach § 135 BauGB.

Auf die beigefügten Anlagen (Übersichtslageplan Bauvorhaben Casa mit Eingriffsflächen, Tabelle „vorhandene und geplante Biotoptypen“, Tabelle „Mindestumfang der Kompensationsmaßnahme“ und Lageplan der zuzuordnenden Ausgleichsfläche in der Siegaue) wird verwiesen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich Wohnbauflächen - W und gemischte Bauflächen - M aus.

4.2 Bebauungsplan

Für den Bereich der anstehenden 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan K 108, Blatt 2b. Er weist für den Änderungsbereich zum Sperberweg hin Allgemeines Wohngebiet - WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von o,35 aus und zur Reichensteinstraße hin MD – Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,5.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sichert die vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude durch die Ausweisung überbaubarer Flächen zum Teil ab mit dem Ziel, diese – wie auch an anderer Stelle entlang der Reichensteinstraße –

in Wohngebäude umzunutzen. Dies ist bislang nicht erfolgt und wird von den Eigentümern auch nicht mehr angestrebt.

Die Freifläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen und als Ortsrandbegrünung und Ausgleichsmaßnahme geplant und befindet sich im städtischen Eigentum. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung wird durch die 2. Änderung das Allgemeine Wohngebiet – WA in Richtung Reichensteinstraße vergrößert, an der Reichensteinstraße bleibt es aufgrund der vorhandenen Struktur bei der derzeitigen Ausweisung als Dorfgebiet – MD. Die derzeitigen textlichen Festsetzungen für diese Nutzungsarten bleiben unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der Nutzung werden für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes - WA zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5o m, einer maximalen Traufhöhe von 4,5o m sowie einer Grundflächenzahl von o,35, festgesetzt. Für den Bereich des Dorfgebietes bleibt es entsprechend den derzeitigen Festsetzungen bei einer GRZ von 0,5, zwei Vollgeschossen mit eine Traufhöhe von 4,80 m und einer Firsthöhe von 9,80 m. Im rückwärtigen Bereich wurden die Festsetzungen an das bestehende Nebengebäude angepasst.

Die textliche Festsetzung, dass Wohnbaugrundstücke mindestens 250 qm groß sein müssen, soll gewährleisten, dass neben der geplanten Wohnbebauung ausreichend freie Grundstücksflächen verbleiben, die gärtnerisch genutzt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Vorgabe durch den benachbarten Baubestand werden für den gesamten Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Den Gebäudeabschluss bildet ein Satteldach zwischen 35° und 45 °. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die eine Bautiefe von 13,00 m zulassen. In ihrer Breite sind sie auf max. 13,50 m begrenzt, dies soll gewährleisten, dass sich die zu planenden Baukörper am Volumen der Nachbarbauung orientieren.

Für Garagen sind gesonderte Flächen ausgewiesen. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Außerhalb dieser Flächen können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll eine zusätzliche Versiegelung nicht überbaubarer Grundstücksflächen eingeschränkt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung der vier Doppelhaushälften erfolgt über den bereits vorhandenen Privatweg, der in die Reichensteinstraße mündet, alle anderen möglichen Wohnbauten liegen direkt an den öffentlichen Straßen Sperberweg und Reichensteinstraße.

Der Privatweg endet in einem Wendehammer, der von seinen Abmessungen her auch Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bieten soll. Für die Wohnbebauung mit Anschluss an den Privatweg wird die Erschließung über einen 4,oo m breiten Stichweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzellen sowie der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Arrondierung der Wohnbauflächen verbleibt ein Streifen entlang des Ammerweges als Gehölzpflanzung zum Ausgleich und zur Ortsrandeingrünung. Die entfallenen Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle realisiert (s.o.). Die derzeitigen Festsetzungen bleiben bestehen und werden entsprechend zugeordnet. Im Randbereich zum Dorfgebiet wird eine Fläche für eine Trafoanlage neu festgelegt.

5.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist z.T. schon vor dem 01.01.1996 bebaut gewesen. Zur Sicherung der schadlosen Abwasserbeseitigung wird festgesetzt, dass die auf allen befestigten privaten Grundstücksflächen (Dächer, Grundstückszufahrten u.ä.) anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB). Der Nachweis der schadlosen Regenwasserentwässerung wurde durch das hydrogeologische Gutachten, Kühn Geoconsulting GmbH, „Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes K 108, Blatt 2 in Kriegsdorf“, Bonn 8/1996, erbracht.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften für den Planbereich wurden bereits für den B-Plan K 108, Blatt 2b in Form einer isolierten Gestaltungssatzung beschlossen und sollen weiterhin Bestand haben.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Der Kampfmittebeseitigungsdienst NRW – Rheinland weist darauf hin, dass das Plangebiet in einer ehemaligen Bombenabwurfzone/Kampfgebiet liegt und eine Kampfmittelfreiheit zur zeit nicht bescheinigt werden kann. Vor Erdarbeiten und Baumaßnahmen ist daher einer Erkundung des Geländes durch des Kampfmittelbeseitigungsdienst zu veranlassen.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Um die gemäß Bebauungsplan möglichen baulichen Maßnahmen durchzuführen, müssen im Vorfeld die bestehenden Gebäude abgebrochen und die befestigten Flächen beseitigt werden. Der Abbruch erfolgt in Abstimmung und nach Vorgaben der zuständigen Behörde. Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes fallen für die Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten an.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes K 108 , Blatt 2b, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt auf privater und freiwilliger Basis.

9. Anlagen:

1. Vorhandene und geplante Biotoptypen
2. Eingriffs- / Ausgleichsermittlung, Mindestumfang der Kompensationsmaßnahme

Troisdorf, den 29.09.2006

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 09.10.2006

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)