BEGRÜNDUNG GEM. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan O 10, 9. Änderung, Troisdorf-Oberlar

1. BEZEICHNUNG UND ABGRENZUNG

Das ca. 10.000 qm große Plangebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Oberlar und wird umgrenzt:

Im Norden von der Straße Im Zehntfeld
im Osten von der Schopenhauerstraße
im Süden und Westen von der Haberstraße.

Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der seit 1973 rechtsverbindliche Bauleitplan O 10 sieht hier rechtwinklig von der Haberstraße ausgehend eine maximal dreigeschossige Zeilenbebauung mit vorgelagerten Garagenhöfen und Fußwegerschließung vor. Da die überbaubaren Flächen in dem Gartenbereich z.T. bis auf 15 m an die vorhandene Bebauung an der Schopenhauerstraße heranreichen, fand der Plan bei den Anliegern bislang keine Akzeptanz, d.h., die Grundstücke liegen brach. Die betroffenen Eigentümer favorisieren einvernehmlich eine Bebauung, die sich entlang der Haberstraße aufreiht.
Aufgrund des Wohnbedarfs der in Troisdorf herrscht ist Ziel der Änderung, hier kurzfristig eine Bebauung zu ermöglichen.

Der bestehende und mittelfristig zu erwartende allgemeine Wohnbedarf in Troisdorf leitet sich aus den überörtlichen Rahmenbedingungen und den Zielen der Stadt Troisdorf für ihre weitere städtebauliche Entwicklung ab. Sie sind im Abschlußbericht zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes bis zum Jahr 2000 vom Juni 1992 dargelegt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes strebt die Stadt Troisdorf ein "qualifiziertes Wachstum" an Einwohnern und Arbeitsstätten an, das mit der regionalen Entwicklung Schritt hält. Da sich zur Zeit weder für die Verdichtungsräume allgemein, noch für den Raum Köln/Bonn speziell eine Abnahme der bisherigen Wanderungsgewinne abzeichnet, rechnet die Stadt Troisdorf für ihr Stadtgebiet in der Kern-Rand-Zone der Verdichtung mit einer weiteren Zunahmen der Bevölkerung. Aufgrund der für die Stadt Troisdorf erstellten Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) geht der Stadtentwicklungsplan unter Zugrundelegung des Stadtentwicklungsszenarios "Qualifiziertes Wachstum" von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Gegenüber 1991 wäre das ein Anstieg von ca. 3.500 Einwohnern. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die Stadt Trois-

dorf gegenwärtig dabei, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur wirtschaftspolitischen Verwirklichung dieser potentiellen Wachstumsgröße zu schaffen. Besonderer Anstrengungen bedarf in näherer Zukunft die Sicherung einer dieser Entwicklung angepaßten Wohnraumversorgung. Aus der Bevölkerungsentwicklung und dem zusätzlichen inneren Bedarf der vorhandenen Bevölkerung ist mit einem Bedarf zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2000 zu rechnen. Um diesen Mehrbedarf zu decken, betreibt die Stadt Troisdorf parallel ein Programm zur verstärkten Schließung von Baulücken, die Abrundung von vorhandenen Wohngebieten und Vorbereitungen zur Ausweisung eines größeren neuen Wohngebiets.
Die Änderung dieses Bebauungsplanes trägt daher mit zur Deckung des oben erläuterten dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Troisdorf bei, so daß die Voraussetzungen zur Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vorliegen.

3. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ, UMWELTBELANGE

3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Bereiche am Zehntfeld und Schopenhauerstraße sind bebaut. Die Grundstücke an der Schopenhauerstraße sind mit ca. 70 m Länge relativ tief und reichen fast bis zur Haberstraße. Sie werden von den Eigentümern gärtnerisch, überwiegend als Wiese oder Rasen genutzt.
Die durch die Änderung vorgesehene überbaubare Fläche ist ca. 1/3 kleiner als die bislang festgesetzte, so daß gegenüber der bisherigen Planung mit geringeren Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu rechnen ist.
Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird der bauliche Bestand festgeschrieben und die noch offene große "Baulücke" an der Haberstraße städtebaulich neu definiert, d.h. der Blockinnenbereich wird zukünftig von überbaubaren Flächen freibleiben.
Nach der Neuregelung des Landschaftsgesetzes vom 16.06.94 wird durch die Änderung dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes kein Eingriff vorbereitet und somit wird der Bereich von der Vorschrift nicht erfaßt.
Der gesamte Baumbestand im Planbereich wurde eingemessen und von Diplom-Biologen T. Petruszek beurteilt. Die Auflistung der 45 Bäume ist der Begründung als Anlage beigefügt worden. Entsprechend dieser Bewertung wurden 16 erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2 Umweltbelange

- Altlasten

In der Altlastenübersicht der Stadt Troisdorf ist weder eine Altlast noch eine Verdachtsfläche für den Planbereich eingetragen.
Südöstlich außerhalb des Plangebietes entlang der Schopenhauerstraße befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, für die 1988/89 von der Stadt Troisdorf eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt wurde. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß von der Altlast grundsätzlich keine Gefährdung ausgeht. Allerdings sollte eine

permanente Gasmeßstelle eingerichtet werden. Das Staatliche Umweltamt Bonn hält jedoch die Einrichtung einer Gasmeßstelle für nicht erforderlich, so daß die Altlast aus der Überwachung entlassen werden kann.

- Wasserschutzzone
  Die Wasserschutzgebietsverordnung der HÜLS AG betraf auch den Planbereich als Wasserschutzzone III A, die jedoch z.Z. außer Kraft ist. Da die Wasserschutzzone neu beantragt wurde, ist das Baugebiet nach wie vor als schutzwürdig anzusehen, d.h. die Auflagen der abgelaufenen Schutzzonenverordnung sollten beachtet werden.

4. BISHERIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Es existiert der Gesamtbebauungsplan O 10, der seit 27.02.1973 rechtsverbindlich ist und das Allgemeine Wohngebiet zwischen Schopenhauerstraße, Straße Im Zehntfeld und der Autobahn A 59 einschließlich eines Kerngebietes (Bürohochhaus) abdeckt. Er setzt überwiegend dreigeschossige Flachdachbebauung fest.

4.3 Umgebung

Nordöstlich liegen bis zur ehemaligen Kiesgrube Wohngebiete, südlich daran anschließend die Autobahnabfahrt Troisdorf der A 59; westlich der A 59 und nordwestlich der Straße Im Zehntfeld schließen sich Gewerbegebiete an.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den früheren Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet mit dem Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet ist begründet durch das in z.T. unmittelbarer Nähe liegende Kerngebiet sowie das angrenzende Gewerbegebiet und die Autobahn A 59, deren mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt werden müssen.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht dem Charakter dieses Gebietes entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die bislang festgesetzte III-geschossige Flachdachbebauung wird in eine II-geschossige Bebauung mit geneigtem Dach geändert. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung an der Schopenhauerstraße

und der vor zwei Jahren realisierten Bebauung an der Straße Im Zehntfeld, für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. O 10 erteilt wurde.
Zusätzlich wurde als Maß der baulichen Nutzung die maximale Grundflächenzahl mit 0,4 und die maximale Firsthöhe mit 11,0 m definiert. Die Firsthöhe liegt zwar mit ca. 1,5 m über der höchsten vorhandenen Bebauung, ermöglicht so allerdings im Rahmen der Zweigeschossigkeit einen optimalen Dachausbau.

Die bislang ausgewiesene offene Bauweise wird übernommen, da hiermit Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge möglich sind. Darüber hinausgehende längere Hausgruppen entsprechen dem städtebaulichen Charakter dieser knapp 80 m breiten Baulücke nicht.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Anschluß an die übliche Vorgartentiefe auf 16 m festgesetzt. Aufgrund der ungünstigen Himmelsrichtung - Nordostlage - der unbebauten Grundstücke werden Rücksprünge und Verstaffelung der Baukörper zur günstigeren Sonnenorientierung ermöglicht, ohne daß der Blockinnenbereich in seiner Garten- und Freiraumfunktion zu stark eingeschränkt wird.
Die durchgehenden Grundstücksparzellen sind von ihrer Breite so dimensioniert, daß mindestens eine Grenzbebauung erforderlich wird. Um unnötigen Schwierigkeiten bezüglich Anbauverpflichtungen bzw. notwendigen Grenzabständen vorzulangen, wurden die seitlichen Baugrenzen in diesem Bereich entsprechend der seitens der Eigentümer vorgelegten Aufteilung in Doppelhäuser und einer Dreierhausgruppe definiert und festgesetzt. Damit nimmt die Ausweisung der überbaubaren Flächen ("Baufenster") Bezug auf die vorhandene Parzellenstruktur.
Der bestehenden Bebauung sind durch die überbaubaren Flächen Erweiterungsmöglichkeiten (kleinere Anbauten, Wintergärten) gegeben.

5.4 Verkehrsflächen

- Kraftfahrzeugverkehr
  Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und wird begrenzt durch folgende Erschließungsstraßen:
  im Norden von der Straße Im Zehntfeld, im Osten von der Schopenhauerstraße, im Süden und Westen von der Haberstraße.
- Ruhender Verkehr
  Der in den Wohngebieten entstehende private Stellplatzbedarf wird bzw. muß von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Im Hinblick auf die allgemeine Versiegelungsproblematik sollten die Wege-, Stellplatz- und Einfahrtsflächen aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Geoporsteine, wassergebundene Decken oder großfugigem Pflaster gestaltet werde (siehe Hinweis Nr. 3).
- Fahrrad- und Fußgängerverkehr

Alle o.g. Erschließungsstraßen haben durch ihr Trennprofil einen separaten Fußweg, die Straße Im Zehntfeld einen Fußweg und einen gemeinsamen Fuß- und Radweg

- Öffentlicher Personennahverkehr
  Bushaltestellen der Linie 507 und 501 befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m an der Magdalenenstraße/Friedhof sowie von ca. 600 m an der Sieglarer Straße/Landgrafenstraße, die den Planbereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs anbinden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Öffentliche oder private Grünflächen werden in dem Plangebiet nicht festgesetzt.
Aufgrund der durchgeführten "Beurteilung des Baumbestandes" (s.o. unter 3.1) wurden 16 erhaltenswerte Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um Obstbäume mit Stammumfängen zwischen 0,5 und 1,5m, die sich in den Gartenbereichen befinden.
Darüber hinaus ist eine Eichen- und eine Birkengruppe sowie eine Linde und eine Zeder in den Vorgartenbereichen als erhaltenswert festgesetzt.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Für das Wohngebiet wurde die gestalterische Festsetzung zur Dachform gem. § 81 Abs. 4 BauONW aufgenommen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° sind zulässig. Diese Vorschrift gibt einen gestalterischen Rahmen für die Dachlandschaft.

5.7 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation ist für das gesamte Gebiet vorhanden.

6. VERWIRKLICHUNGSMAßNAHMEN

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen. Die noch bebaubare Freifläche an der Haberstraße kann ohne besondere Verwirklichungsmaßnahmen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Da sich die ausgewiesene Bebauung weitestgehend an den privaten Grundstücksverhältnissen orientiert, kann auf ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren verzichtet werden. Dies schließt allerdings geringfügige Arrondierungen und Grenzbegradigungen im privaten Bereich nicht aus.

8. **KOSTEN UND FINANZIERUNG**
Da die gesamte Infrastruktur (Straßen, Kanalisation und Beleuchtung) vorhanden ist, entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf, den 23.06.1995

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den

Göllner
(Bürgermeister)