Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan S 18, 4. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtteil Sieglar, Bereich Straße "In den Gärten", Grabenstraße, Eintrachtstraße

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes S 18 erstreckt sich auf die nordöstliche Ecke des Bebauungsplanes S 18 sowie die den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der ca. 1 ha große Geltungsbereich wird im Norden durch die Grabenstraße und im Osten durch die Eintrachtstraße begrenzt. Die südliche Abgrenzung verläuft zwischen den Grundstücke Eintrachtstraße 7 und 9. Im weiteren Verlauf bildet die Straße "In den Gärten" die südlich Abgrenzung. Die westliche Grenze des Änderungsgebietes stellt die Grenze zwischen den Grundstücken Grabenstraße 31 und 33 dar und deren Verlängerung bis zur Straße "In den Gärten". Der so abgegrenzte Änderungsbereich ist ein in sich geschlossenes Teilgebiet des Bebauungsplanes, in dem die geänderten Festsetzungsinhalte in Form einer neuen Planzeichnung dargestellt werden können.

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. An der Grabenstraße und an der Eintrachtstraße überwiegt Altbaubestand aus dem 19. Jahrhundert. Die Straße "In den Gärten" ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes S 18 in den 1980er Jahren im Grundausbau neu hergestellt worden. Die Bebauung ist hier noch nicht vollständig abgeschlossen. Im Änderungsbereich sind erst 2 Wohnbaugrundstücke in den letzten Jahren bebaut worden. Es bestehen noch ausgewiesenen Bauflächen für ca. 6 bis 7 Wohngebäude. Eine rd. 600 qm große Brachfläche ist im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz vorgesehen. Eine Teilfläche davon von rd. 200 qm ist 2002 bereits veräußert worden, ohne dass der Bebauungsplan geändert wurde. Die Straße in den Gärten gabelt sich im Bereich der Bebauungsplanänderung in zwei Äste, einen, der an der "Küz" vorbei in voller Breite in die Eintrachtstraße mündet und einen, der auf den letzten 45 m in Form eines schmalen 2,0 m breiten Fußweges oberhalb in die Eintrachtstraße mündet. Der befahrbare Teil der Straße "In den Gärten" endet hier stumpf ohne Wendemöglichkeit auf einer Länge von ca. 50 m. Der Fußweg ist in wassergebundener Decke hergestellt und fachgerecht beleuchtet.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für die Änderung des Bebauungsplanes bestehen zwei Anlässe. Zum einen soll der festgesetzte, bis heute nicht hergestellte öffentliche Spielplatz entfallen, da kein Bedarf für einen Spielplatz in dieser Lage mehr gesehen wird. Zum andere soll der schmale zur Eintrachtstraße führenden Verbindungsweg als öffentliche Fläche aufgehoben und den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Der Bebauungsplan S 18 ist mit der Festsetzung des Spielplatzes an der Straße "In den Gärten" seit dem 16.09.1982 rechtskräftig. Die Verwirklichung dieser

Festsetzung steht bis heute aus. Die Spielplatzversorgung des Gebietes ist nach den Empfehlungen der DIN 18034 durch die vorhandenen Spielplätze in der Nähe (Lessingstraße und am Ende der Straße "Zum Mühlenberg") abgedeckt (Radius 300 m, Fußwegentfernung 400 bis 500 m). Ziel der Planung war bisher, über diesen empfohlenen Mindeststandard hinaus einen Spielplatz anzubieten. Aufgrund der ausgeglichenen Bedarfsdeckung ist es dann bei der Durchführung des Bebauungsplanes bisher nicht mehr zur Anlage des Spielplatzes gekommen, der nach den allgemeinen Maßstäben der heutigen Spielplatzplanung mit 597 qm die empfohlene Mindestgröße von 675 qm unterschreitet. Der jahrzehntelange öfter ungepflegte Zustand der Fläche war in der Vergangenheit mehrfach Anlass für Beschwerden und Beratungen über die Entbehrlichkeit des Spielplatzes, bis jetzt die Aufgabe des Spielplatzes auch seitens des Fachausschusses formell beschlossen wurde.

Anlieger des schmalen Verbindungsweges am Ende der Straße "In den Gärten" führen Klage über Störungen und Verschmutzungen in dem schlecht einsehbaren Wegestück. Mit dieser Begründung wurde beantragt, den Weg für die Öffentlichkeit zu schließen. Da in 100 m Entfernung eine Anbindung an die Eintrachtstraße für den Fußgänger- und Fahrverkehr bereits besteht, wird keine zwingende Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung des Weges gesehen. Der Weg ist vor der Bebauung des Gebietes in alter Zeit als Wirtschaftsweg für die Erschließung der damaligen rückwärtigen Gärten entstanden. Mit dem Bau der Straße "In den Gärten" und der neuen Anbindung an die Eintrachtstraße hat das alte Restwegestück seine eigentliche Erschließungsfunktion verloren. Den Anliegerinteressen wird daher Vorrang vor einer weiteren Erschließungsfunktion für den Fußgängerverkehr eingeräumt. Die Erreichbarkeit der Bushaltestelle in der Grabenstraße in Höhe Rathausstraße verschlechtert sich nur geringfügig für Bewohner aus dem Bereich der Straße "In den Gärten". Auch für den umwegempfindlichen Fußgänger ist der entstehende Umweg von rd. 60 m zumutbar. Die angrenzenden Anlieger haben sich verpflichtet, den Weg nach Rechtskräftigkeit der Planänderung zur Arrondierung ihrer Grundstücke zu übernehmen.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, weil durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Schwellenwerte und Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Die ökologischen Folgen der Planänderung i. S. des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind in der als Anlage beigefügten stadtökologischen Stellungnahme beurteilt und bewertet worden. Aufgrund des geringen Umfangs der Stellungnahme wird auf eine Zusammenfassung an dieser Stelle verzichtet und auf die Anlage verwiesen.

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist das Flurstück 79, Flur 5 der Gemarkung Sieglar unter der Nr. 5208/1010 als Altstandort eingetragen. Dabei handelt es sich um eine ehemalige kleine Werkstatt, in der nach dem 2. Weltkrieg Kunststoff- und Lederwaren verarbeitet wurden. Bei der Begehung zur Erfassung der Altstandorte war von der ehemaligen Nutzung nichts zu erkennen. Nach Auskunft

des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Bodenschutzbehörde kann davon ausgegangen werden, dass von dem Altstandort im gegenwärtigen Zustand keine Gefahren ausgehen und eine bestandsorientierte Überplanung demnach mit dem Altstandort vereinbar ist. Die Verdachtsfläche ist in der Planänderung gekennzeichnet, um im Falle von Veränderungen am Grundstück auf das latente Konfliktpotenzial des Altstandortes hinzuweisen.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teils als gemischte Baufläche und teils als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes S 18 und der 4. Änderung sind aus diesen Darstellungen entwickelt.

~~1.2~~3.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt bisher der seit dem 16.09.1982 rechtskräftige Bebauungsplan S 18 sowie für den Spielplatzbereich die seit dem 18.08.1984 rechtskräftige 1. Änderung. Mit dieser Planänderung wurde der festgesetzte Spielplatz flächengleich verschoben, um die Arrondierung eines benachbarten Baugrundstückes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird von dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes mit erfasst und ersetzt die 1. Änderung. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes S 18 wurde 1986 eingeleitet, um auf der Parzelle 1180 eine überbaubare Fläche für ein Wohnhaus nachzutragen. Aufgrund der geringen Fläche, die zur Verfügung stand, und der vorhandenen Bebauung ergab sich eine bauordnungsrechtliche Abstandsflächenproblematik, die nur ein sehr kleines Wohngebäude zugelassen hätte. Aufgrund dieser Tatsache wurde das Änderungsverfahren nicht mehr weitergeführt. Die 4. Änderung überplant auch dieses Grundstück neu und eröffnet durch die Einbeziehung von ca. 45 qm Wegefläche auf einem rd. 400 qm großen Grundstück mehr Spielraum für die Unterbringung eines Wohnhauses.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung ist unverändert bestandsorientiert Mischgebiet entlang der Grabenstraße und der Eintrachtstraße festgesetzt und allgemeines Wohngebiet für die geplante und vorhandene Neubebauung beiderseits der Straße "In den Gärten". Nutzungsarten die von ihrem Flächenbedarf in das kleinteilig strukturierte Mischgebiet nicht passen sind gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Zulässigkeitskatalog des Mischgebietes ausgeschlossen. Im Wohngebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen auf das umgebende Mischgebiet beschränkt bleiben und der innere, ruhige Bereich ausschließlich der allgemeinen Wohnnutzung im engeren Sinne vorbehalten bleiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich unverändert wie im übrigen Plan festgesetzt, um die Änderung nahtlos an das umgebende Plangefüge anzuschließen. Gründe für abweichende Festsetzungen liegen nicht vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, dem Höchstwert für Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl ist bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeit dementsprechend mit 0,8 festgesetzt. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung in den Mischgebieten ist diese Maß auch dort gerechtfertigt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 11 m soll eine auch zum Altbaubestand angemessene Höhenentwicklung sichern.

Die Mindestgrundstücksgröße der Wohnbaugrundstücke wurde wie bisher mit 225 qm festgesetzt, um nachteiligen Wirkungen sehr kleiner Grundstücke sowohl für den Grundstücksmarkt als auch für die Bewohner entgegenzuwirken. Für Reihenmittelhäuser in Hausgruppen von nicht mehr als 30 m Länge besteht eine Ausnahmeregelung, um ein kosten- und flächensparendes Bauen in überschaubaren Wohngruppen zu ermöglichen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet mit historischem Altbaubestand herrscht die ortstypische halboffene Bebauung mit einseitigem Grenzabstand vor. Um eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung dieser Grundstücke auch in Zukunft zu sichern, ist eine Beibehaltung dieser Bauweise notwendig, sofern nicht geschlossen gebaut wird. Beide Bauweisen sind in der festgesetzten abweichende Bauweise möglich. Eine geschlossenen Bauweise in der Grabenstraße ist auch aus Schallschutzgründen zweckmäßig, um die rückwärtigen Bereich vom Verkehrslärm abzuschirmen. Im Wohngebiet ist offenen Bauweise festgesetzt. Soweit die offene Bauweise aufgrund der Grundstücksverhältnisse zu nicht bebaubaren Restgrundstücken führen könnte, ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen fassen im Mischgebiet weitgehend den den baulichen Bestand, wobei die hinteren Nebengebäude von einer gesonderten eingeschossigen Bauzone erfasst werden, um starke Versprünge der Hauptbaukörper in einer übertiefen Bauzone zu vermeiden. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bauzone festgesetzt, deren Tiefe zwischen 14 m und 17 m variiert. Garagen und Stellplätze sind in diesen großzügig bemessenen Bauzonen unterzubringen, sofern sie nicht gesondert festgesetzt sind. Durch diese Ordnung können die übrigen Grundstücksteile als Frei- und Ruheräume effektiver genutzt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Bebauungsplanänderung setzt den bisherigen fußläufigen Verbindungsweg zwischen der Straße "In den Gärten" und der Eintrachtstraße größtenteils als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Wo eine bauliche Arrondierung auf der Fläche möglich ist, sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die

Flächen sind damit künftig planungsrechtlich einer Verkehrsfunktion entzogen, die nicht zwingend erforderlich ist.

Die festgesetzte Straßenbreite ist unverändert mit 5,50 m festgesetzt und entspricht der Breite des bereits erworbenen Straßenlandes. Die Breite ist funktionsgerecht und erlaubt ein problemloses Einfahren in die Grundstückszufahrten.

5.5 Grünflächen

Den Planungszielen entsprechend ist in der Bebauungsplanänderung die bisher als Spielplatzfläche gesicherte Freifläche gegenüber dem Parkplatz der "Küz" in das Wohngebiet einbezogen, sodass im Geltungsbereich der Änderung keine öffentlichen oder privaten Grünflächen mehr festgesetzt sind. Die privaten Freiflächen im Gebiet sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen definiert.

5.6 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

In Anlehnung an die bestehenden Gestaltungsvorschriften sind im Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften getroffen worden zu den Regelungsbereichen Dach (Form, Material, Farbe, Dachaufbauten), Wand (Material, Farbe) und Vorgarteneinfriedungen in der Straße "In den Gärten". Die Festsetzungen entsprechen den vorhandenen vorgefundenen Merkmalen und stellen einen groben Orientierungsrahmen dar. Auf Farbfestsetzungen nach RAL-Definition wird deshalb verzichtet. Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte wurde gegenüber dem bestehenden Plan erleichternd eine Breite bis zur Hälfte der Dachlänge festgesetzt, da eine Beschränkung auf ein Drittel in der Praxis häufig den Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Im nicht geänderten Plangebiet des Bebauungsplanes S 18 besteht zur Gleichbehandlung die Möglichkeit, nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen, ob nach diesen Maßstäben Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden können.

5.7 Sonstiges

Der Bebauungsplan enthält Kennzeichnungen und Hinweise, die zur Beurteilung von Vorhaben zweckdienlich sein können.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten fallen für die Einziehung des Weges Demontagekosten für die Beleuchtung an, die vom ABT mit 1.200 € angegeben wurden. Weiterhin fallen Notar und Vermessungskosten an, die mit 2.000 € veranschlagt wurden und

ebenfalls von der Stadt getragen werden sollen. Diesen Gesamtkosten von geschätzten 3.200 € steht der Verkaufswert von 117 qm Wegeparzelle gegenüber, die einen vereinbarten Erlös von 2.925 € erbringen.

Für den Verkauf des 389 qm großen bisherigen Spielplatzgrundstücks ist aus dem reinen Bodenwert eine Einnahme von 66.130 € kalkuliert, sodass durch die Bebauungsplanänderung dem städtischen Haushalt in nicht unerheblichem Umfang Mittel zugeführt werden.

9 Anlagen

Stadtökologischer Fachbeitrag

Troisdorf, 27.01.2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 27.01.2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)