S t a d t T roi s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 77, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
Bereich zwischen der Straße Im Kirchtal und Grabenstraße

1. Abgrenzung

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 1,3 ha große Fläche im Stadtteil Troisdorf-Sieglar innerhalb eines Baublocks, der durch die Straßen Im Kirchtal, Vorgebirgsblick, Grabenstraße, Martin-Luther-Straße gebildet wird. Der bauliche Bestand dort ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt, an der Straße Im Kirchtal liegt in diesem Block ein Betrieb des Floristenbedarfshandels (Fa. Pfeiffer) sowie eine Tankstelle. Die Tankstelle wird aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der als L 332 klassifizierten Straße Im Kirchtal stark in Anspruch genommen. Gegenüber dem Plangebiet liegt zwischen Wohnhäusern ein Wohn- und Geschäftshaus und eine Kranzbinderei/Gärtnerei.

Im Plangebiet befinden sich im Blockinneren unbebaute Freiflächen von ca. 0,7 ha, die als lange Grundstücke derzeit von den Eigentümern als Hausgärten genutzt werden. Ein früher von einem Gartenbaubetrieb genutztes Grundstück ist seit mehreren Jahren brach gefallen. Im Vegetationsbestand des Gebietes fallen eine Reihe von Großbäumen auf, insbesondere auf dem Grundstück Im Kirchtal 20. Die dort vorhandenen Fichtenreihen und einzelne Douglasien fallen von ihrer Größe alle unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf. Außerdem befinden sich Obstbaumbestände, zum Teil ältere Hochstämme, auf den Grundstücken. Auf dem ehemaligen Gärtnereigrundstück wurden Flieder, Korkenzieherweide und Nadelbaumreihen mit dazwischenliegender krautiger Vegetation festgestellt.

2. Anlaß der Planung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der großen Tiefe des Baublocks zwischen der Straße Im Kirchtal und der Grabenstraße von über 160 m hat die Stadt Troisdorf schon 1973 ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer geordneten Erschließung des Blockinnenbereiches eingeleitet. In Folge von Widerständen der Grundstückseigentümer wurde die geplante Erschließung des gesamten Baublocks durch einen S-förmigen Einhang zwischen Grabenstraße und Im Kirchtal nicht weiter verfolgt und nur der westliche Teil des Baublocks durch eine Stichstraße (Im Engelsgarten) erschlossen. Der übrige Bereich blieb unbeplant. Lediglich im Bereich der heutigen Martin-Luther-Straße wurde 1983 der Bebauungsplan S 77, Blatt 1 aufgestellt, der abgehend von der Martin-Luther-Straße einen kurzen 50 m langen Erschließungsstich

im östlichen Bereich ermöglichte. Dieser Stich endet heute Stumpf ohne Wendemöglichkeit. Eine Weiterführung der Stichstraße in die Tiefe des Baublocks scheiterte 1983 ebenso wie die ursprünglich vorgesehene Verbindung beider Stichstraße an der ablehnenden Haltung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Grundstückseigentümer, die damals die Fortsetzung der Stichstraße abgelehnt haben, befinden sich mittlerweile in einer weiter fortgeschrittenen Lebensphase. Alle Betroffenen zeigen nun großes Interesse an einer Bebauungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, sei es zur Errichtung von Wohnhäusern für die Generation der Kinder oder zum Zwecke der Veräußerung als Bauland. Ausgelöst durch den Antrag einer Eigentümerfamilie auf Hinterlandbebauung sollen die früheren Planungsabsichten nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes S 77, Blatt 2 zum Abschluß gebracht werden.

Um dem Wohnbedarf der Bevölkerung nachzukommen und das Ausweichen auf Außenbereichsflächen im Stadtgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, betreibt die Stadt Troisdorf seit Jahren eine vorwiegend auf Innenentwicklung ausgerichtete Stadtentwicklungspolitik. In Anbetracht des Einvernehmens unter den betroffenen Eigentümern und der Lage der Grundstücke nahe dem Siedlungsschwerpunkt Sieglar verfolgt die Stadt Troisdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, im Einzugsbereich der vorhandenen Infrastruktur die bauliche Nutzung zu ergänzen und ökologische Potentiale im Außenbereich auf der Grundlage eines Ausgleichsflächenkonzeptes im Sinne eines wirksamen Biotopverbundes aufzuwerten.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung der noch verbliebenen sehr tiefen Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich schaffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können ca. 21 neue Wohneinheiten errichtet werden. Für ca. 14 Einfamilienhausgrundstücke unterschiedlicher Größe wird neues Baurecht geschaffen. Die Erschließung des Innenbereiches ist derzeit nicht gesichert und wäre nur über Einzelerschließungen von den Blockrändern über die Grabenstraße oder die Straße Im Kirchtal möglich. Dies entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Statt dessen soll der bereits vorhandene, an die Martin-Luther-Straße angebundene Erschließungsstich um 65 m verlängert und um eine Rückstoßwendeanlage für das Müllfahrzeug ergänzt werden. Damit wird den allgemeinen Ansprüchen an eine komfortgerechte und gesicherte Abfallentsorgung aller Grundstücke, auch im vorderen ersten Straßenstück, entsprochen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll ferner eine klare Regelung bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Aufgrund der nach dem 01.01.1998 eingetretenen Rechtslage mit der Möglichkeit, Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich den Eingriffsflächen zuzuordnen (räumlich-funktionale Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich), wird eine Vollkompensation auf städtischen Flächen aus umweltpolitischen Gründen angestrebt.

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 vorhandenen Bebauung entlang der Grabenstraße und der Straße Im Kirchtal mit den dort vorhandenen Baulücken, die nicht der Eingriffsregelung unterliegen, zum anderen in den Blockinnenbereich mit der Neubebauung beiderseits der geplanten Verlängerung der Erschließungsstraße, der unter die Eingriffsregelung fällt.

Das Eingriffsrisiko und der Ausgleichsbedarf für die planungsbedingten Eingriffe im Blockinnenbereich sind in einem stadtökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt worden, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die ökologische Wertigkeit der Fläche wurde so eingeschätzt, daß in der Abwägung aller Belange ein Zugriff auf den Blockinnenbereich im Sinne des Zieles einer vorrangigen Innenentwicklung mit ergänzender Kompensation im Außenbereich städtebaulich gerechtfertigt ist.

Im stadtökologischen Fachbeitrag ist der Ausgleichsbedarf auf der Grundlage einer Bestands- und Konfliktanalyse nachgewiesen, die Kompensationsmaßnahmen sind im einzelnen beschrieben. Aufgrund der künftigen Nutzung als Hausgärten und der weder politisch gewünschten noch vollzugstauglichen rechtlichen Einflußmaßnahme der Stadt Troisdorf auf die ökologische Gestaltung der Hausgärten, wurde auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst, also auf den Gartenflächen, verzichtet. Statt dessen wurde für die neu entstehenden Hausgärten eine durchschnittliche Biotopwertigkeit in Ansatz gebracht, wie sie üblicherweise gegenwärtig und in absehbarer Zukunft vorzufinden ist. Die Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich sind auf städtischen Flächen geplant und den Eingriffsgrundstücken zugeordnet, um die Finanzierung und den Vollzug der Maßnahmen zu sichern.

3.2 Altlasten

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

3.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird auf einer Seite von der L 332 (Straße Im Kirchtal) tangiert, die nach der letzten gesamtstädtischen Verkehrszählung vom 04.09.1997 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 12.927 Fahrzeugen belastet ist. Der LKW-Anteil in der Spitzenstunde von 15 Uhr bis 19 Uhr lag bei 5,4 %. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt. Der Beurteilungspegel am Immissionsort in 25 m Abstand von der Straßenmitte liegt im Lärmpegel-

bereich III von 61 bis 65 dB (A). Das erforderliche Schalldämm-Maß der Innenräume in der Kombination von Außenwand und Fenster wird nach DIN 4109 erfüllt, wenn die Fenster ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB entsprechend Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 haben. Nach Verwirklichung der geplanten Ortsumgehung Sieglar/Eschmar wird sich die Verkehrsbelastung auf der Straße Im Kirchtal erheblich reduzieren. Da mit der Verwirklichung der noch nicht planfestgestellten Planung erst in einigen Jahren zu rechnen ist, setzt der Bebauungsplan Mindestschallschutzvorkehrungen entsprechend Schallschutzklasse 2 fest.

Die Auswirkungen der an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Tankstelle und des mittelbar angrenzenden Floristenbedarfshandels sowie der auf der anderen Seite der Straße Im Kirchtal liegenden Betriebe beeinträchtigen die ansonsten verbreitete Wohnnutzung nicht wesentlich und sind mischgebietsverträglich.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf in der zur Zeit geltenden Fassung ist das Plangebiet entlang der Straße Im Kirchtal als gemischte Baufläche dargestellt. Ansonsten stellt der Flächennutzungsplan im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus diesen Darstellungen entwickelt.

4.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Am Bestand orientiert setzt der Bebauungsplan an der Straße Im Kirchtal ein Mischgebiet fest, im übrigen Allgemeinen Wohngebiet. Im Mischgebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise unzulässig, um bereits jetzt eine für die Zeit nach der Realisierung der Ortsumgehung vorgesehene Weiterentwicklung der Wohnfunktion zu sichern.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig, da dieser Bereich für diesen Zweck erschließungstechnisch gänzlich ungeeignet ist (Erschließungsstraße als Sackgasse, Grabenstraße als Einbahnstraße).

5.2 Maß der Nutzung, Geschossigkeit, Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Das höchstzulässige Maß der Nutzung an den Blockrändern nimmt Bezug auf den Bestand in der näheren Umgebung. Im Innenbereich ist das Maß der Nutzung etwas näher abgestimmt auf eine Bebauung mit Doppel-, Reihenhäusern oder auch freistehenden Einzelhäusern auf mittelgroßen bis kleineren Grundstücken. Das Höchstmaß nach § 17 Baunutzungsverordnung wird aber noch unterschritten. auf mittelgroßen bis kleineren Grundstücken abgestellt. Damit wird der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Erschließung im Innenbereich ebenso Rechnung getragen wie dem Wunsch von Grundstückseigentümern, durch eine aufgelockerte Bebauung ein gewisses Maß an Freiraumqualität im Block zu erhalten. In diesem Sinne ist auch die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke auf 225 qm festgesetzt.

Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung wurde der vorhandenen Bebauung angepaßt. Danach sind an den Blockrändern zwei Vollgeschosse zulässig, der Innenbereich ist eingeschossig bebaubar. Die festgesetzte Traufhöhe erlaubt einen großzügigen Ausbau des Dachgeschosses.

Die Zahl der Wohnungen ist in dem eingeschossig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ergänzend zu den planerischen Dichtevorstellungen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Diese Beschränkung erfolgt auch vor dem Hintergrund, die kosten- und flächensparende Erschließung fortzusetzen und auf öffentliche Parkstände im Straßenraum weitestgehend zu verzichten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Fortsetzung der bestehenden Bebauung ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise mit der Abweichung entspricht, daß Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 21 m zulässig sind. Durch diese Festsetzung sollen für das Plangebiet untypische Gebäuderiegel ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung eine gute Durchgrünung und Durchlüftung des Innenbereiches bezweckt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in üblichen Bautiefen als Bauzone festgesetzt, um die Aufteilung der Grundstücke in einzelne Parzellen flexibel zu halten. Die Festsetzung von Einzelbaufeldern zur Sicherung besonderer städtebaulicher Gestaltungsabsichten ist nicht erforderlich. Für die Bauzonen an der Straße Im Kirchtal wurde die Flucht der vorhandenen Gebäude aufgenommen, die überwiegend von der Straße abgerückt in 25 bis 30 m Abstand errichtet worden sind.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

In Fortsetzung des bereits ausgebauten Teilstücks ist die Erschließungsstraße für den Innenbereich in einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Damit ist eine auf die festgesetzte bauliche Dichte abgestimmte funktionsfähige Erschließung gesichert. Am Ende der Straße von insgesamt rund 120 m Länge ist eine

Wendeanlage erforderlich, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bemessen ist. Die Anlage ist als platzsparende Rückstoßwende in T-Form konzipiert, von der die anliegenden Grundstücksflächen am Ende der Straße mit erschlossen werden.

Um Garagen, Stellplätze und Carports zu ordnen und aus dem rückwärtigen Gartenbereich zur Vermeidung von Störungen ganz fernzuhalten, sind im Allgemeinen Wohngebiet Garagen und Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung

Entsprechend den Planungszielen wird einem vom Eingriff räumlich-funktional getrennten Ausgleich auf Außenbereichsflächen der Vorzug gegeben, der für sich alleine die Vollkompensation sicherstellt. Die Maßnahmen sind nach § 135 a BauGB von der Stadt Troisdorf als Sammelmaßnahme durchzuführen. Die Kosten können durch die getroffene Zuordnungsfestsetzung nach dem Verteilungsmaßstab der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Kostenbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen umgelegt werden.

Die Maßnahmen sind in dem dieser Begründung als Anlage beigefügten stadtökologischen Fachbeitrag dokumentiert. Da sie auf stadteigenen Flächen nach § 1 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, ist eine besondere Festsetzung in einem zweiten Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.10 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 örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung integriert, da diese Festsetzungen einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen haben. Die Festsetzungen dienen einem gestalterisch harmonischen Anschluß an die vorhandene Bebauung. Weitere gestalterische Festsetzungen werden - soweit erforderlich - in einer isolierten Gestaltungssatzung geregelt, die dem Bebauungsplan beigegeben wird.

5.11 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet liegt innerhalb der gemäß § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) am 03.11.1998 genehmigten Kanalnetzplanung. Das anfallende Schmutzwasser kann der Kläranlage Müllekoven über das vorhandene Kanalnetz zugeführt werden. In der Erschließungsstraße für den Innenbereich wird der vorhandene Kanal um eine Haltung verlängert.
Die festgesetzte Bauweise und die zu erwartende Realisierung der Bebauung auf den selbstgenutzten Grundstücken im freistehenden Einfamilienhausbau, auf den übrigen Grundstücken durch Bauträger, läßt genügend Spielraum für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst. Insofern ist jeder Bauherr selbst in der Lage, das Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG zu beseitigen, so daß die Festsetzung von öffentlichen Anlagen oder privaten Gemeinschaftsanlagen für diesen Zweck nicht erforderlich ist.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Sieglar bereits festgestellt. Die anlagenbezogenen Einzeluntersuchungen auf den Grundstücken obliegen den Bauherren.

Eine Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist möglich.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Die Stadt Troisdorf geht davon aus, daß die zur Verwirklichung der rückwärtigen Erschließung festgesetzte Straßenfläche freihändig erworben werden kann. Entsprechende Verhandlungen im Vorfeld rechtfertigen diese Annahme. Anderenfalls wäre die Erschließung nicht gesichert, ohne die die Grundstückseigentümer die gewünschten Bauvorhaben nicht durchführen könnten.

Sollte der freihändige Erwerb des Straßenlandes wider Erwarten scheitern, käme noch ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB in Betracht, in dem die Erschließungsflächen durch einen ausgleichenden Vorwegabzug aus der Umlegungsmasse ausgescheiden und der Stadt zugeteilt würden.

Eine Enteignung der öffentlichen Flächen scheidet aus, da die Voraussetzungen dafür i.S. des § 87 BauGB nicht vorliegen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind ansonsten nicht erforderlich, da nach Abgabe des Straßenlandes bebauungsfähige Grundstücke vorliegen. Es steht jedem Grundstückseigentümer frei, diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst weiter aufzuteilen.

8. Kosten und Finanzierung

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

A. Straßenbaukosten

Grunderwerb	103.500,- DM
Straßenbau inklusive Beleuchtung und Begrünung	150.000,- DM
Kanalbau	58.000,- DM

Gesamtkosten Straßenbau	211.500,- DM
	==========

B. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

siehe Anlage ”Stadtökologischer Fachbeitrag”

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Finanzierung des Aufwandes der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der § 127 bis 135 BauGB erhoben. Die Stadt Troisdorf trägt gemäß § 129 BauGB und ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Soweit öffentliche Anlagen zur Erschließung von Baugrundstücken nicht Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind oder vorhandene Erschließungsanlagen aus- oder umgebaut werden, werden Beiträge auf der Grundlage des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Nordrhein-Westfalen erhoben. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung des Beitrages für den Anschluß an die öffentliche Kanalisationsanlage und der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen.

Zur Finanzierung des Aufwandes für Ausgleichsmaßnahmen werden Beiträge nach § 135 a BauGB und der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Kostenbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen erhoben.

Troisdorf, 15.10.1998

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 15.10.98

Bieber
(Bürgermeister)

Anlage:

Stadtökologischer Fachbeitrag