Stadt Troisdorf

135

Anlage 22

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 11
Ortslage Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen
Evrystraße, nordwestlicher Begrenzung des Bebauungsplanes
S 91, Blatt 10, Rotter See und Uckendorfer Straße

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 11.05.1971 beschlossen, einen Plan für das gesamte sogenannte "Entwicklungsgebiet Sieglar" aufzustellen. Nachdem die Bebauungspläne S 91, Blatt 1 bis 9 realisiert waren, wurde das Ostufer des Rotter Sees durch die Bebauungspläne S 91, Blatt 10 und 11 überplant.

Am 26.06.1986 wurde erstmals beschlossen, diese Bebauungspläne zu ändern. Nachdem aber bekannt geworden war, daß beide Pläne im Verbund mit anderen durch Blockabstimmung angreifbar geworden sind, muß die Neuaufstellung betrieben werden.
Die Neuaufstellung für Blatt 10 ist bereits erfolgt; der Bebauungsplan ist rechtskräftig.
Für Blatt 11 erfolgte Beschluß am 02.06.1987; das Verfahren steht an.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das von dem Bebauungsplan S 91, Blatt 11 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Sieglar zwischen Evrystraße, nordwestlicher Begrenzung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 10, dem Rotter See und der Uckendorfer Straße.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "S 91, Blatt 11".
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bzw. der Neuaufstellung:

Die Erstaufstellung der Bebauungspläne S 91, Blatt 10 und 11 - östliche Seeuferbebauung - diente dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, die in den Bebauungsplänen S 91, Blatt 6 bis 9 im Bereich des "Wohnparks Rotter See" entstandene Bebauung bis nahezu ans Seeufer fortzusetzen, wo sie dann ihr räumliches Ende finden soll.

Der Bebauungsplan Blatt 10 ist fast bis zur Neige realisiert und auch Teilbereiche des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11 sind bereits auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses einer Bebauung zugeführt worden. Diesen stadtplanerischen Gedanken gilt es in einem neuen Bebauungsplan S 91, Blatt 11 aufzugreifen bzw. weiterzuführen. Demnach möchte die Stadt Troisdorf die auf den Restflächen vorgesehene Bebauung hinsichtlich Planung und Detailgestaltung an den damaligen Wettbewerbsarbeiten orientieren, so daß sich für den Gesamtbereich eine homogene städtebauliche Situation ergibt.
Die Bebauung auf der Grundlage des zur Zeit noch als rechtskräftig angesehenen Bebauungsplanes zuzulassen, würde mit Sicherheit dazu führen, daß sich eine aus städtebaulicher Sicht ungewünschte Insellage des bisherigen Wettbewerbsbereiches ergeben könnte.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die (Neu)-Aufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11 zunächst einmal selbstverständlich der Vollendung der Bauvorgänge am Ostufer des Rotter Sees dienen soll. Dies kann jedoch aufgrund veränderter Festsetzungen in Form schmucker Einfamilienhäuser geschehen, bei denen neben Funktion, Konstruktion und Gestalt nunmehr - in Anlehnung an das Wettbewerbsgebiet - auch Ökonomie und Ökologie als wichtige Bestimmungsfaktoren mitwirken.

Auf diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Troisdorf unter anderem, den potentiellen Grundstückskäufern im Plangebiet Anschauungsmaterial über die "Darstellung ökologischer Belange" an die Hand zu geben.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Das Plangebiet ist Brachland, welches zu etwa 2/3 mit einer ruderalen Wildgrasflur bewachsen ist. Durch das Gelände verläuft in Ost-West-Richtung ein unterirdischer Abwasser-Sammelkanal der Dynamit Nobel auf Höhe des ursprünglichen Geländeniveaus. Nach Süden fällt hier das Plangebiet in Richtung Rotter See steil in das ehemalige Kiesgrubengelände ab. Diese etwa 5 - 9 m tiefer liegende Teilfläche wurde im Zuge der Baumaßnahmen Rotter See als Erddeponie genutzt und inzwischen grob vorplaniert.

Im gesamten Plangebiet ist bis auf eine Schlehenhecke entlang der Trasse des Abwasserkanals nur vereinzelt spontan gewachsener Gehölzaufwuchs mit Brombeere, Salweide und Hundsrose anzutreffen. Die Wildgrasfluren sind durch ein häufiges Vorkommen der krautigen Pflanzen Rainfarn, Königskerzen und Weidenröschen geprägt. Sie zeigen an, daß der ehemalige Ackerboden (Löß) nicht mehr in seinem ursprünglichen Bodenprofil vorhanden ist.

Die Schlehenhecke (Länge ca. 36 m, Breite 4,4 - 5,0 m, Höhe 2 - 4 m) ist eine erhaltenswerte landschaftliche Kleinstruktur. Sie muß jedoch leider der Bebauung weichen. Als Ausgleichsmaßnahme soll in mindestens derselben Dimension eine Schlehenweißdornhecke im Bereich der öffentlichen Grünfläche wieder angelegt werden. Die öffentliche Grünanlage am Rotter See wird im Plangebiet fortgesetzt und schließt an die mit Wildgehölzen spontan bewachsenen Nordböschung an. Zwischen Uckendorfer Straße und vorhandenem Uferweg soll über die Steilböschung eine fußläufige Wegverbindung Richtung Freizeitanlage Haus Rott hergestellt werden. Der Geländesprung soll durch eine serpentinenartige Stufenanlage überwunden werden. Die Fortführung und genaue Lage des geplanten Randuferweges in Richtung Westen ist abhängig von der geplanten Baumaßnahme Freizeitbad, die im Westen an das Plangebiet anschließt. Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Geländesprung und der Uckendorfer Straße soll waldartig mit Landschaftsgehölzen bepflanzt werden.

Der öffentliche Straßenraum (Westfalenstraße und angegliederter Stichweg sowie Evrystraße) soll mit großvolumigen Bäumen begrünt werden. Im Bereich der privaten Grünflächen sind keine Festsetzungen zu Baumpflanzungen vorgesehen, da es sich um sehr kleine Grundstücke handelt.

Es ist beabsichtigt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Versickerungsanlagen, wie Schluckbrunnen, Mulden und kleine Teiche abzuführen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten und die Neubildung des Grundwassers nicht zu beeinträchtigen. Dabei ist auch die jeweilige Höhenlage der Gebäude zum Grundwasserspiegel zu berücksichtigen, um eine ausreichende Filterwirkung sicherzustellen und Verunreinigungen zu vermeiden.

Das auf Stellplätzen und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll zum Schutz des Grundwassers über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Im Bebauungsplanbereich sind die Altlastenverdachtsflächen Nr. 101 und 102 festgestellt worden. Über diese Flächen liegt der Stadt Troisdorf eine Untersuchung des Baugrundlabor Bonn vor. (sh. Anlage)
Die Untersuchung kommt in der Zusammenfassung zum Ergebnis, daß

1. die Verdachtsfläche Nr. 101 wegen fehlender umweltrelevanter Gefährdung aus dem Altlastenkataster gestrichen werden kann und

2. bei der Verdachtsfläche Nr. 102 (Rotter See) keine signifikant erhöhten Konzentrationen im Wasser festgestellt werden konnten, so daß eine Gefährdung für die Nutzung als Badesee derzeit ausgeschlossen werden kann.
   Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse wird eine Kennzeichnung im Sinne von Altlasten im Bebauungsplan nicht vorgenommen.
   Hinweise in baugrundtechnischer Hinsicht werden ebenfalls nicht vorgenommen, da beide Verdachtsflächen außerhalb überbaubarer Flächen liegen (öffentliche Grünfläche und Fläche des Rotter Sees).

Die Autobahn A 59 hat aufgrund der vorliegenden Verkehrsstärken von ca. 50.000 Kfz./24 Stunden einen Emissionspegel tags von 78,7 dB(A) und nachts von 71,5 dB(A). Aufgrund der Pegelminderung durch Abstand sowie Boden- und Meteorologiedämpfung ergeben sich im Plangebiet tagsüber Lärmwerte von 71,2 bis 59,2 dB(A), nachts von 54 bis 52 dB(A).

Der Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 führt die Berechnungsgrundlagen und Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Mai 1987 für die Bauleitplanung ein. Die für die Nutztungsart "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehenen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet überschritten. Diese Werte sind keine verbindlichen Grenzwerte, sondern Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge erreicht werden sollen. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, die bei Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen zugrunde gelegt werden, von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden noch überschritten.

Für die Grundrißorganisation der Gebäude ist deshalb vorgeschrieben, Wohn- und Schlafräume auf der der Autobahn abgewandten Seite unterzubringen, sofern das Schalldämmaß der Fenster einen Wert von 35 dB (Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719) unterschreitet. Hierdurch werden maximale Innenraumpegel von 35 dB tags und 30 dB nachts gewährleistet.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich größtenteils W = Wohnbaufläche dargestellt.
Zur Ausweisung einer uferbegleitenden, ca. 20 m breiten öffentlichen Grünfläche ist der Flächennutzungsplan mit Wirkung vom 16.04.1992 entsprechend geändert worden.
Der Bebauungsplan S 91, Blatt 11 ist somit aus dem Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt.

Das auf Stellplätzen und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll zum Schutz des Grundwassers über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Im Bebauungsplanbereich sind die Altlastenverdachtsflächen Nr. 101 und 102 festgestellt worden. Über diese Flächen liegt der Stadt Troisdorf eine Untersuchung des Baugrundlabor Bonn vor. (sh. Anlage)
Die Untersuchung kommt in der Zusammenfassung zum Ergebnis, daß

1. die Verdachtsfläche Nr. 101 wegen fehlender umweltrelevanter Gefährdung aus dem Altlastenkataster gestrichen werden kann und

2. bei der Verdachtsfläche Nr. 102 (Rotter See) keine signifikant erhöhten Konzentrationen im Wasser festgestellt werden konnten, so daß eine Gefährdung für die Nutzung als Badesee derzeit ausgeschlossen werden kann.
   Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse wird eine Kennzeichnung im Sinne von Altlasten im Bebauungsplan nicht vorgenommen.
   Hinweise in baugrundtechnischer Hinsicht werden ebenfalls nicht vorgenommen, da beide Verdachtsflächen außerhalb überbaubarer Flächen liegen (öffentliche Grünfläche und Fläche des Rotter Sees).

Die Autobahn A 59 hat aufgrund der vorliegenden Verkehrsstärken von ca. 50.000 Kfz./24 Stunden einen Emissionspegel tags von 78,7 dB(A) und nachts von 71,5 dB(A). Aufgrund der Pegelminderung durch Abstand sowie Boden- und Meteorologiedämpfung ergeben sich im Plangebiet tagsüber Lärmwerte von 71,2 bis 59,2 dB(A), nachts von 54 bis 52 dB(A).

Der Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 führt die Berechnungsgrundlagen und Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Mai 1987 für die Bauleitplanung ein. Die für die Nutztungsart "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehenen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet überschritten. Diese Werte sind keine verbindlichen Grenzwerte, sondern Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge erreicht werden sollen. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, die bei Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen zugrunde gelegt werden, von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden noch überschritten.

Für die Grundrißorganisation der Gebäude ist deshalb vorgeschrieben, Wohn- und Schlafräume auf der der Autobahn abgewandten Seite unterzubringen, sofern das Schalldämmaß der Fenster einen Wert von 35 dB (Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719) unterschreitet. Hierdurch werden maximale Innenraumpegel von 35 dB tags und 30 dB nachts gewährleistet.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich größtenteils W = Wohnbaufläche dargestellt.
Zur Ausweisung einer uferbegleitenden, ca. 20 m breiten öffentlichen Grünfläche ist der Flächennutzungsplan mit Wirkung vom 16.04.1992 entsprechend geändert worden.
Der Bebauungsplan S 91, Blatt 11 ist somit aus dem Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt.

Als weiteres, wesentliches Maß baulicher Nutzung wird das für reine und allgemeine Wohngebiete geltende Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 angeboten. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird generell bewußt verzichtet. Zum einen reichen die städtebaulichen Vorgaben zur Realisierung des Bebauungsplanes aus, zum anderen sollen der Baugenehmigungsbehörde keine Zwangspunkte entgegenstehen, die die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes - z.B. im Dachgeschoß - erschweren.

Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt größtenteils die geschlossene Bauweise fest. Zumindestens entlang der Evrystraße soll sie der dort vorgeprägten Geschlossenheit des Straßenbildes dienen. In den übrigen Bereichen ist sie Ausfluß des vor Ort realisierten Wettbewerbs. Neben sparsamer Erschließung soll so durch Ausnutzung zulässiger Dichte der ohnehin unvertretbaren Zersiedlung Einhalt geboten werden (flächensparendes Bauen). An der Uckendorfer Straße ist in Fortsetzung der Ausweisungen des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11 die offene Bauweise festgesetzt, die hier zum Freizeitbereich Haus Rott überleitet.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand in ausreichendem Maße hierdurch städtebaulich gefaßt wird. Die restlichen überbaubaren Flächen werden mit 13 bzw. 14 m Tiefe so ausreichend bemessen, daß auf ihnen Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen erstellt werden können, wodurch die Attraktivität der Architektur unterstützt wird. Die Stadt Troisdorf verfügt über einen diesbezüglichen qualifizierten Gestaltungsentwurf.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Evrystraße und über die Uckendorfer Straße. Von der Evrystraße ausgehend führt mittig in das Plangebiet das breit gestaltete südwestliche Endstück der Westfalenstraße. Der Pfälzer Weg kreuzt dieses Endstück; er nimmt seinen Anfang im Wettbewerbsgebiet und bezieht von dort her auch seinen Maßstab. Über Hannoversche Straße, Pfälzer Weg und Westfalenstraße kann das Innere des Plangebietes in Form einer Schleife für den Fahrverkehr erreicht werden.
Im Nordwesten dient der Schwarzwaldweg ausschließlich der Erschließung der dort geplanten Bebauung; er endet in einem Wendehammer.

Ruhender Verkehr:

Entlang der Evrystraße und innerhalb der Verkehrsflächen von Westfalenstraße und nordwestlichem Endstück des Pfälzer Weges sind Parkflächen für das öffentliche Parken vorgesehen; sie werden im später folgenden Straßenausbauplan näher dargestellt (insgesamt ca. 55 öffentliche Stellplätze).
Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen nachzuweisen.

Fußgängerverkehr/Fahrradverkehr:

Entlang der Evrystraße und der Uckendorfer Straße können für den Fußgängerverkehr und für den Radfahrer kombinierte Rad- und Gehwege geführt werden. Der Querschnitt der Westfalenstraße soll so aufgeteilt werden, daß Fußgänger separat geführt werden können. Die übrigen Verkehrsflächen können, soweit sie nicht ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind, gemischt genutzt werden. Der Anteil reiner Fußwegeverbindungen im Plangebiet ist hoch. Nahezu jeder Standort kann fußläufig auf kürzestem Wege erreicht werden.

Entlang des Seeufers ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Promenadenweg für Besucher des Plangebietes und des Rotter Sees vorgesehen.

Gestaltungsvorschriften:

In den Bebauungsplan sind Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 81 BauO NW integriert (Dachform, Dachneigung). Weitere Gestaltungsvorschriften werden als isolierte - nicht verbundene - Satzung separat beschlossen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die die zeichnerischen Planfestsetzungen ergänzen sollen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im städtischen Besitz.
Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen deshalb keine privaten Eigentümerverhältnisse entgegen.
Als Voraussetzung für die Baureifmachung der Grundstücke sind noch Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11 liegen die letzten Flächen des Gesamtbebauungsplanes S 91 - Zentralgebiet Sieglar - die noch gesamtheitlich einer Überplanung bedürfen.
Durch die bevorzugte Lage der Baugrundstücke in Seeufernähe und die aus den Ausweisungen des Bebauungsplanes herzuleitende bauliche Attraktivität, die unter anderem auch viele Ansätze zur Kostensenkung hat, hofft die Stadt Troisdorf alsbald auf Verwirklichung der Maßnahme.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Stadt Troisdorf im Planbereich über den gesamten Grund und Boden verfügt. Die Parzellierung kann auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan S 91, Blatt 11

Kosten für die Stadt Troisdorf:

Ein Teil des Bebauungsplanbereiches S 91, Blatt 11 ist bereits erschließungsmäßig realisiert.
Die nachfolgend aufgeführten Kosten beinhalten daher den finanziellen Aufwand für die Restarbeiten:

Straßenbaukosten	ca.	1.460.700,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	140.000,-- DM
Begrünung	ca.	105.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	350.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	4.300,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.060.000,-- DM

Finanzierung:

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf entstehen, sind ausschließlich Erschließungskosten im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und werden somit zu 90 % durch die vorhandenen und zukünftigen Anlieger gedeckt.
Der 10 %ige Anteil der Stadt wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Troisdorf-Sieglar, den 26.08.1993

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlage:
Ergebnis der Erstbewertungsuntersuchung für die Altlastenverdachtsflächen Nr. 101 und 102