Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan S 95, Blatt 4

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 95, Blatt 4 liegt am Rande der Ortslage von Troisdorf-Sieglar im Bereich zwischen Larstraße, Hitzbroicher Weg, Johannesstraße und zukünftiger Trasse der L 332.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung S 95, Blatt 4.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Tankstelle mit Nebenanlagen.
Die vorgesehene Tankstelle soll eine in der Ortslage Sieglar an der Pastor-Böhm-Straße gelegene Tankstelle ersetzen. Das entspricht einer Verlagerung von Ortsmitte an den Ortsrand, wo zudem für diesen Zweck ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Die Zulassung von Tankstellen in Mischgebieten ist mit weniger einengenden Reglementierungen verbunden, als dies beim augenblicklichen Standort innerhalb eines Wohngebietes der Fall ist. Gleichzeitig führt eine Verlagerung auch zu einer Verbesserung der Wohnnutzung und des Wohnumfeldes in der Ortslage.
So werden mit der Verlagerung des Tankstellenstandortes insgesamt funktionelle und stadtgestalterische Verbesserungen erzielt.
Zusätzlich könnte die Verlagerung auch zu einer, wenn auch geringfügigen, Verkehrsentlastung in der Ortslage führen.

Auswirkungen auf Landschaft, Mensch und Umwelt

Zu dem vorliegenden Plan wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Darin werden die natürlichen Gegebenheiten, die vorhandenen Belastungen und die Ausweisungen anderer Planungen beschrieben und die zu erwartenden Auswirkungen des Planentwurfes ausführlich dargestellt. Besondere Berücksichtigung findet dabei die vorgesehene Tankstelle mit Nebengebäuden und -anlagen.

Es werden anlagebedingte und betriebsbedingte Belastungen unterschieden.
Als anlagebedingte Belastungen sind Veränderungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes und des Mikroklimas durch Flächenversiegelung, sowie Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes und der Freiraumfunktion zu erwarten.
Die anlagebedingten Beeinträchtigungen werden jedoch, soweit sie auf der Ebene der Bauleitplanung zu beurteilen sind, gering sein.

Wertvolle Vegetationsformationen und Biotope werden durch den Bau der vorgesehenen Anlage nicht betroffen.

Erhebliche betriebsbedingte Belastungen sind Geräuschimmissionen im angrenzenden Wohngebiet, die beim Betriebsablauf entstehen. In einem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten werden die zusätzlichen Lärmimmissionen errechnet. Dort wird auch die Wirkung von Lärmschutzwänden an den Grundstücksgrenzen geprüft. Durch die Errichtung von Schutzwänden können Lärmimmissionen in angrenzenden Wohngebieten derart verringert werden, daß sie geringer sein werden als die gegenwärtigen Lärmimmissionen (Vorbelastung).

In der Umweltverträglichkeitsstudie wird ein Alternativstandort für die Tankstellenansiedlung favorisiert, bei dem die Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Lärmimissionen deutlich geringer ist. Durch die Festsetzung einer Lärmschutzmauer zwischen dem Tankstellengelände (MI-Gebiet) und dem angrenzenden Wohngebiet (WA-Gebiet) wird der Vorteil des Alternativstandortes gegenüber dem vorgesehenen Standort jedoch aufgehoben.

Weitere betriebsbedingte Belastungen, wie mögliche Geruchsbelästigungen und Gesundheitsgefährdungen der Anwohner durch Schadstoffimmissionen bzw. flüchtige Stoffe, sowie eine Anreicherung von wassergefährdenden Stoffen im Boden, können nicht quantifiziert werden. Es muß davon ausgegangen werden, daß, bei Einhaltung aller Sicherheitsvorkehrungen und -normen, keine besonderen Belastungen auftreten werden.

Insgesamt ist durch die Errichtung und den Betrieb der Tankstelle mit system- bzw. anlageimmanenten Belastungen zu rechnen, die über den Rahmen vergleichbarer Anlagen nicht hinausgehen.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Wegen der teilweisen Ausweisung von Mischgebiet muß der Flächennutzungsplan parallel zu diesem Verfahren geändert werden, indem hier teilweise gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Bebauungsplan:

Für den angesprochenen Bereich gibt es bisher noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Beurteilungen müssen augenblicklich noch auf der Grundlage der §§ 34/35 BauGB vorgenommen werden. Teile des zukünftigen Bebauungsplanes liegen im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes der Hüls Troisdorf AG.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Die Bereiche entlang der Larstraße und der zukünftigen L 332 werden als Mischgebiet ausgewiesen. Auf der Grundlage dieser Gebietsausweisung soll die Erstellung einer Tankstelle mit Nebenanlagen ermöglicht werden.
Entlang der Straße "Hitzbroicher Weg" wird im Hinblick auf die dort vorhandene Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich entlang der Straße "Hitzbroicher Weg", dort wo Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, wird gemäß dem Bestand eine eingeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt.
Weiterhin werden die entsprechenden Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO angehalten. Demnach wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Auf den als Mischgebiet vorgesehenen Flächen wird überwiegend die Eingeschossigkeit festgeschrieben. Das sind die Bereiche, auf denen die Tankstelle mit ihren Nebenanlagen errichtet werden soll, wobei das Maß der Eingeschossigkeit nicht überschritten wird. Die GRZ soll hier 0,4 und die GFZ 0,5 betragen.

In einem weiteren Teilbereich des MI-Gebietes, der in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes liegt, wird die Zweigeschossigkeit als maximale Baukörperhöhenentwicklung festgesetzt. Hier sollen ebenfalls die Höchstmaße des § 17 BauNVO Anwendung finden. Die GRZ soll demnach 0,4 und die GFZ 0,8 betragen.

Bauweise:

Im gesamten Plangebiet soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht zunächst dem vorhandenen Zustand entlang der Straße "Hitzbroicher Weg", wodurch hier eine aufgelockerte Bebauung entstanden ist. Aber auch die zukünftige Baukörperanordnung, wie sie durch die Anlage der geplanten Tankstelle mit einem zusätzlichen Wohnhaus gewünscht wird, bedingt die offene Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Teilbereichen entlang der Straße "Hitzbroicher Weg" wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand, aber auch vorhandene und zukünftige Anbauten, hierdurch weitestgehend städtebaulich gefaßt werden kann. Die Tiefe dieser Flächen ist deshalb mit 18 m bemessen. Die innerhalb des Mischgebietes ausgewiesenen überbaubaren Flächen orientieren sich nach Ausmaß und Anordnung ausschließlich an den Belangen, wie sie durch den Tankstellenbau einschl. Nebenanlagen und Wohnhaus vorgegeben sind.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Für den Fahrverkehr wird der WA-Gebietsanteil des Bebauungsplanes über die Straße "Hitzbroicher Weg" angefahren. Für den Tankstellenbereich (MI-Gebiet) ist im Bereich der Larstraße eine Einfahrt von 8,50 m festgesetzt. Die übrigen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile des Mischgebietes sind als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt besonders im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Ruhender Verkehr:

Im Bereich des WA-Gebietes wird der durch die Wohnbaunutzung erzeugte ruhende Verkehr von den Grundstückseigentümern auf eigenem Grundstück nachgewiesen. Für die MI-Anteile des Bebauungsplanbereiches wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, daß hier genügend Stellplätze durch die Betreiber der Tankstellenanlage nachgewiesen werden.

Fußgänger- und Radfahrverkehr:

Sowohl entlang der Straße "Hitzbroicher Weg" als auch der Larstraße sind für den Fußgängerverkehr Gehwege in der Örtlichkeit vorhanden. Entlang der Larstraße wird der dort vorhandene Gehweg kombiniert als Geh-/Radweg in der Örtlichkeit genutzt.

Sonstige Festsetzungen:

1. Als Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens, innerhalb dessen die immissionsschutztechnischen Belange der angrenzenden Anlieger überprüft wurden, werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben. Diese bestehen aus Schallschutzwänden, die zwischen WA-Gebiet und Mischgebiet zur Ausführung gelangen.

2. Im Bereich der Larstraße wird ein Einfahrtsbereich für die Tankstelle in einer Breite von 8,50 m festgesetzt. (MI-Gebiet) Nur hierüber kann aus- und eingefahren werden.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphischen Darstellungen ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan S 95, Blatt 4 werden neben den genannten textlichen Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften beigegeben, die jedoch als isolierte Satzung auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 beschlossen werden sollen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiterentwickelt werden.
In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachformen sowie die bei der Eingeschossigkeit mögliche Erstellung von Kniestöcken.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Verwirklichung des Bebauungsplanes S 95, Blatt 4 stehen keine besonderen Belange entgegen. Die Erschließungsflächen sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Soweit ersichtlich, sind Landumlegungen nicht erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Außer den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 03.03.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)

Stand: Stadtentwicklungsamt
08.03.89