Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 9, 11. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich beiderseits Verlängerung Lessingstraße zwischen Wendehammer und Rathausstraße

1. Plangebiet

Das ca. 6.500 qm große Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt des Stadtteiles Sieglar beiderseits der Fortsetzung der Lessingstraße zwischen dem Wendehammer in der Lessingstraße und der Rathausstraße. Es erfasst in dem ansonsten bebauten Bereich unbebaute Freiflächen von ca. 2.100 qm beiderseits des zur Rathausstraße führenden Verbindungsweges der verlängerten Lessingstraße. Der Weg ist derzeit nur im Grundausbau vorhanden und sowohl vom Wendehammer Lessingstaße als auch von der Rathausstraße für den Fahrverkehr durch große Feldsteine abgesperrt. Von der Rathausstraße ist lediglich die Zufahrt auf den Parkplatz neben der städtischen Kindertageseinrichtung Rathausstraße 21 möglich, die mit im Geltungsbereich der Planänderung liegt. Der ausgebaute Parkplatz bietet Platz für 5 Parkstände. Dahinter befindet sich ein weiterer provisorischer Parkplatz mit ca. 8 Parkmöglichkeiten. Die Freifläche südöstlich des Verbindungsweges ist mit Kleinsttoren und Ballfangwällen als Spielwiese hergerichtet. Die angrenzende Kindertageseinrichtung im denkmalgeschützten alten Sieglarer Rathaus (Rathausstr. 21) und die Spielwiese befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt. Hier war früher der städtische Bauhof der Gemeinde Sieglar untergebracht. Daran schließt sich südöstlich des Weges ein städtisches Übergangsheim an (Lessingstr. 13-17). Auf der anderen Seite des Weges grenzt in einer Länge von ca. 35 m privates Gelände an als Teil der rückwärtigen Gartenzone der straßenbegleitenden Bebauung an der Lessing- und Rathausstraße.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das alte Sieglarer Rathaus ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes S 9, 11. Änderung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus diesen Darstellungen entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist Teil des zurzeit für den Bereich zwischen Uhlandstraße, Rathausstraße und Lessingstraße geltenden Bebauungsplanes S 9, 7. Änderung, der am 19.09.1991 aufgestellt wurde. Ziel dieses Bebauungsplanes war damals die Aufschließung weiterer Bauflächen und die Anlage eines Kinderspielplatzes im Zuge einer neuen Wegeverbindung zwischen dem Wendehammer an der Lessingstraße und der Uhlandstraße. Dieses Planungsziel ist inzwischen realisiert worden. Beiderseits der geplanten, im Grundausbau realisierten Verlängerung der Lessingstraße als Wegeverbindung zur Rathausstraße sind in dem derzeit rechtskräftigen Plan Bauflächen ausgewiesen, von denen noch kein Gebrauch gemacht worden ist. Die städtischen Flächen südöstlich des Weges sind als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" ausgewiesen. Auf dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstück wurde das städtische Übergangsheim errichtet. Das daneben liegende städtische Grundstück war für den Neubau eines Kindergartens als Ersatz für den Kindergarten im alten Sieglarer Rathaus vorgesehen. Das ehemalige Sieglarer Rathaus sollte veräußert werden. Im Plan ist deshalb das Rathaus als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der anderen Seite des Weges ist als Pendant allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Entgegen der ursprünglichen Planung ist für das alte Sieglarer Rathaus, das von der Stadt inzwischen komplett saniert und umgebaut wurde, keine neue Nutzung mehr vorgesehen. Das Gebäude wird weiterhin als Kindertageseinrichtung genutzt. Eine große Außenspielfläche ist auf der angrenzenden städtischen Parzelle neu angelegt und von dem Restgrundstück der rd. 1.500 qm großen öffentlichen Spielwiese abgeteilt worden. Eine stadtinterne Bedarfsprüfung hatte zur Folge, dass die Fläche über die bisherige Nutzung hinaus von der Stadt für eine öffentliche Nutzung nicht benötigt wird. Nutzungsansprüche der Grün- und Freiraumplanung, die die bisherige Nutzung als provisorische Zwischennutzung betrachtet, bestehen nicht. Mit dem Spielplatz im Blockinnenbereich Lessingstraße / Uhlandstraße ist der Spielplatzbedarf in diesem Bereich gedeckt. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, die eine Bevorratung des Grundstücks als Vorbehaltsfläche für einen anderweitigen zukünftigen Bedarf rechtfertigen würden. Die Fläche soll deshalb nicht weiter für eine öffentliche Nutzung gesichert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund des fehlenden Bedarfs an einer öffentlichen Nutzung für die Restfläche des bisher ausgewiesenen, nicht mehr benötigten Kindergartengrundstücks soll das bisher hier gebundene städtische Grundvermögen für andere Aufgaben durch Verkauf der Fläche mobilisiert und dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist es Ziel

der Planung für dieses Grundstück, eine der Umgebungsbebauung angepasste zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Das alte Sieglarer Rathaus soll im Gegenzug wieder bestandsorientiert als Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten festgesetzt werden. Die Außenspielfläche des Kindergartens bleibt unverändert Gemeinbedarfsfläche.

Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes ist vorgesehen, den ausgebauten Teil auf die doppelte Anzahl von Parkständen zu erhöhen, sodass der dahinter liegende provisorische Parkplatz mit separater Zufahrt entfallen kann. Dem vorhandenen Bedarf an Parkmöglichkeiten (ausgelöst insbesondere durch die Kindertageseinrichtung) wird damit angemessen Rechnung getragen.

4. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt die 11. Änderung des Bebauungsplanes S 9, um die baurechtlichen Vorraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, hier Einzel- und Doppelhäuser, zu schaffen, nachdem die Notwendigkeit zum Neubau eines Kindergartens entfallen ist.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst rd. 0,65 ha. Art und Maß der Bebauung und der überbaubaren Flächen orientieren sich an der Umgebung.

Der Bebauungsplan setzt für die vorhandene und geplante Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet, und für den Kindergarten Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die vorhandene Erschließungsstraße zwischen der Lessingstraße und der Rathausstraße sowie ein vorhandener Verbindungsweg zwischen der Lessingstraße und einer Stellplatzanlage werden weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt. Dazu kommt die Festsetzung eines teils schon ausgebauten Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die Gebäude sind maximal zweigeschossig festgesetzt, in Teilbereichen mit reduzierter Traufhöhe, sodass das zweite Vollgeschoss optisch im Dachgeschoss liegt.

4.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes S 9, 11. Änderung ist es, die nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigten Flächen einer verträglichen Nutzungen zuzuführen.

Dies entspricht in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes gem. § 1a BauGB, da eine planungsrechtlich bereits abgesicherte Fläche nun für die Wohnbebauung zur Verfügung steht und damit die Innenentwicklung gefördert wird.

Dabei kommen neben den Vorschriften des Baugesetzbuches, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuch an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004, sowie der BauNVO insbesondere die Ziele des Umweltschutzes aus folgenden Fachgesetzen, Fachplänen und Normen und Richtlinien in der zurzeit gültigen Fassung zum Tragen:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, Stand 2004, hier die Ausweisung des Allgemeinen Siedlungsbereiches,

- Flächennutzungsplan für die Stadt Troisdorf in der aktuellen Fassung, hier die Ausweisung von Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf ,

- Verkehrsgutachten L 332n, Ortsumgehung Sieglar-Eschmar in der Stadt Troisdorf, Fortschreibung 2003, hier Verkehrsbelastung der Rathausstraße,

- die einschlägigen Bestimmungen der Bodenschutzgesetze des Bundes und des Landes, hier der Vorsorgegrundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen,

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen sowie das Landesabfallgesetzt NW in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises, Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,

- DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau), DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern).

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

4.2.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zeigt die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, für die einzelnen Schutzgüter auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Planungsrecht besteht und seine Umgebung seit Jahren planmäßig bebaut ist.

Schutzgut Mensch
Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Rathausstraße begrenzt. Daran schließt ein Wohnbaugebiet an. An den übrigen Grenzen wird das Plangebiet durch allgemeines Wohngebiet begrenzt.

Abfälle sind sowohl in den privaten Haushalten, als auch in der Kindertagesstätte nach Maßgabe der Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises getrennt zu halten und den für den jeweiligen Abfall zugelassenen Abfallbehältern und Sammelsystemen zuzuführen. Diese werden regelmäßig durch die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) abgeholt und verwertet bzw. entsorgt.

Die Rathausstraße, K 29, ist Sammelstraße für die umgebenden Wohngebiete, Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Kriegsdorf und Sieglar und Anbindung des Stadtteils an das übergeordnete Straßennetz, hier die L 332. Innerhalb des Plangebietes ist der Durchgangsverkehr durch Abpollerung an der Zufahrt zur Rathausstraße ausgeschlossen.

Bewertung: Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind auch in Zukunft nicht zu erwarten. Die Rathausstraße war aufgrund ihrer Netzfunktion im Jahre 2003 mit rd. 5.200 Fahrzeugen/24 h wochentags belastet. Die Verkehrsprognose für 2015 geht von 6.400 Fahrzeugen/24 h aus. Für den Nachtzeitraum 2015 sind 400 Fahrzeuge/8h prognostiziert. Maßgebend für die Beurteilung der Verträglichkeit ist somit der Tageszeitraum. Unmittelbar an der Rathausstraße führt die prognostizierte Verkehrsbelastung tags in knapp 10 m Abstand zur Straßenmitte gemäß Nomogramm der DIN 4109 zur Ermittlung des maßgeblichen Außenpegels inkl. Zuschlag von 2 dB (A) für den Abstand von weniger als 100 m zum nächstgelegenen signalgeregelten Knotenpunkt zu einer Lärmbelastung , die dem Lärmpegelbereich IV von 66 -70 dB (A) zuzuordnen ist. Für das Freigelände der Kindertagesstätte in größerem Abstand auf der schallabgewandten Gebäudeseite reduziert sich dieser Wert um ca. 5-10 dB (A). Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) ist für die straßenbegleitende Bebauung erheblich überschritten. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei der rückwärtigen Neubebauung liegen die zur Rathausstraße orientierten Kopfseiten im Lärmpegelbereich III von 61-65 dB (A). Dahinter sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes in der Tageszeit von max. 5 dB (A) zu erwarten. Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen ist dies unvermeidbar. Besondere passive Schallschutzmaßnahmen für die Innenräume sind nicht erforderlich, da übliche Fensterkonstruktionen einen ausreichenden Schallschutz bieten, tagsüber von der Nutzung eine Stoßlüftung vertretbar ist und bei Spaltlüftung (Schallreduktion 15 dB) die Überschreitung noch verhältnismäßig gering ausfällt.

Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die bauliche Nutzung verändert. Die bereits bebauten Grundstücke weisen Hausgärten mit Nebenanlagen und geringem Gehölzbestand auf. Auf dem Grundstück des Parkplatzes befinden sich zur Rathausstraße hin zwei vitale Spitzahorn-Bäume mit Stammumfängen von rd. 0,7m. Außerdem befindet sich in der Mitte des Parkplatzes eine Baumgruppe aus insgesamt 6 Birken mit Stammumfängen zwischen 1 m und 1,40 m sowie eine Robinie , ca. 0,8 m Stammumfang. Südwestlich schließt sich daran die Spielwiese an, an der sich randlich, auf aufgeschobenen Erdwällen, eine Hochstaudenflur entwickelt hat. Auf der gegenüberliegenden Seite des Weges befindet sich ein unbebautes Grundstück, dass ebenfalls als Hausgarten, mit größerem Gehölzanteil genutzt wird. Nennenswert ist hier eine größere Kiefer (Pinus spec.) Das Spielgelände des Kindergartens

ist neben einer randlichen Eingrünung mit Ziergehölzen durch einige Obstbäume geprägt wird. Hervorzuheben ist dabei eine Kirsche, mit einem Kronendurchmessser von ca. 18 m .

Im Plangebiet gibt es keine schutzwürdigen Biotope. Hinweise auf geschützte Tierarten liegen nicht vor.

Bewertung: Dem Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen.

Schutzgut Boden
Für den Boden des Plangebietes ist in der Bodenkarte (L 5108 Köln-Mühlheim) von Nordrhein-Westfalen, 1:50000, als Parabraunerde, bzw. als Braunerde z.T. pseudovergleyt angegeben. Dieser wurde aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse des Rheines über 8 bis 20dm mächtigem sandigem bis sandig-schluffigem Lehm ausgebildet.

Heute sind die natürlichen Bodenfunktionen, wie Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, Wasserspeicherfunktion und Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die bauliche Nutzung des umliegenden Bereiches stark verändert. Durch die bisherige gewerbliche Lagernutzung ist der Boden in Teilbereichen durch das städndige Befahren mit Fahrzeugen erhebliche verdichtet worden.

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gibt es keine Hinweise auf einen Altstandort, der als Altastenverdachstfläche qualifiziert ist. Der Kampfmittelräumdienst hat mitgeteilt, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss.

Bewertung: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Auf die erforderliche Überprüfung der zur Neubebauung anstehenden Flächen auf Kampfmittel wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Stadt wird darüber hinaus die Überprüfung veranlassen, soweit ihr die Betretungserlaubnisse vorliegen, um diesbezügliche Risiken für Mensch und Umwelt so weit wie möglich zu reduzieren.

Schutzgut Wasser
Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die versiegelten Flächen werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen und über die Kläranlage Müllekoven ordnungsgemäß entsorgt. Das Plangebiet liegt im von Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Zündorf in einer Höhe von rd. 53,52 m ü.NN. Für den betreffenden Bereich gibt die Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen (Stand Oktober 1985) Grundwassergleichen in 45 m ü. NN an. Der Grundwasserflurabstand beträgt also rd. 8,2 m.

Bewertung: Aufgrund der heute schon zulässigen Versiegelung und Überbauung, hat das Plangebiet für die Grundwasserneubildungsrate eine geringe Bedeutung. Da die

Abwasserentsorgung gesichert ist, besteht für das Gebiet keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima
Für Troisdorf erstellte der Deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1996 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil eines insgesamt stark wärmebelasteten Gebietes, wie es die stark versiegelten und überbauten Ortsteile von Troisdorf überwiegend sind. Gärten des sowie Einzelbäume erfüllen im Allgemeinen eine lokale Ausgleichsfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft und Wärmebelastung. Die Durchlüftung ist mäßig.

Bewertung: Das Plangebiet weist weder eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung.

Schutzgut Landschaft
Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Rathausstraße begrenzt. Daran schließt ein Wohnbaugebiet an. An den übrigen Grenzen wird das Plangebiet durch Wohnbebauung in Einzel- und Reihenhäusern mit Vor- und Hausgärten geprägt. Der demgegenüber großflächige Freiraum des Kindergartens ist nur von den unmittelbaren Nachbarn wahrnehmbar. Er hat keine darüber hinaus gehende Bedeutung.

Bewertung: Das Plangebiet hat für das Ort- und Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Hinweisen auf archäologische Fundstellen bekannt. Das alte Sieglarer Rathaus steht unter Denkmalschutz. Hinweise auf noch vorhandene Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Bewertung: Über den Boden als Standort für Gebäude hinaus hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Durch die vorhandene und vormalige Überbauung und Versiegelung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bereits vorbelastet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S 9, 11. Änderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch,

Zukünftig soll anstelle des vormals zulässigen Kindergartens nun Wohnen zugelassen werden. Beeinträchtigungen auf im Gebiet wohnende Menschen sind daher nicht zu befürchten.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft (Vermeiden, Verwerten, Beseitigen) über im Abfallwirtschaftsplan des Regierungsbezirkes Köln bzw. des Abfallwirtschaftskonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises dafür vorgesehenen Behandlungs-, Verwertungs- und Beseitigungsanlagen. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist damit gesichert.

Infolge der neuen Wohngebäude ist von zusätzlichem Kfz-Verkehr der Anwohner auszugehen. Die zusätzliche Belastung durch diesen Verkehr ist nicht erheblich. Hinsichtlich vorhandener Schallemissionen wird die neue hinzukommende Wohnbebauung weitgehend durch Abstand geschützt.

Tier- und Pflanzenwelt
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Zustand zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen. Eingriffe infolge der Planumsetzung sind schon heute zulässig im Sinne der Eingriffsregelung.

Boden
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Zustand zu keinen zusätzlichen Versiegelungen oder anderen Bodenbelastungen.

Wasser
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Luft und Klima
Die Planänderung führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen.

Landschaft
Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter bestehen nicht. Die Bauleitplanung berücksichtigt in besonderer Weise die vorhandene Bebauung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Die Änderung des Bebauungsplanes S 9 führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die Nichtdurchführung der Planung führt zu keinen wesentlich anderen Auswirkungen als die vorgesehene Änderung des Bauungsplanes.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es besteht langjähriges Planungsrecht. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes S 9 führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen Eingriffen oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die auszugleichen sind.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Gegebenenfalls zu prüfende Alternativen sind durch das vorhandene Planungsrecht eingeschränkt. Die Planung kommt in besonderem Maße dem Ziel der Innenverdichtung nach und entspricht dem Vorsorgegrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen und sonstigen Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung der Auswirkungen auf den Menschen erfolgte anhand der Auswertung vorhandener Bauleitpläne, Ortsbegehungen und Abschätzungen der bisherigen und zukünftigen Verkehrsflüsse.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Somit entfällt auch eine diesbezügliche Kontrolle der Umsetzung, bzw. die Erfolgskontrolle.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes S 9 führt nicht zu einer Erweiterung von Bauflächen. Zukünftig soll anstelle des vormals zulässigen Kindergartens nun Wohnen zugelassen werden. Es ist festzustellen, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter oder ihre Wechselwirkungen untereinander zu erwarten sind.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das alte Sieglarer Rathaus soll in seiner gegenwärtigen Funktion als Kindergarteneinrichtung durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung sind die bestehenden Freiflächen beiderseits der Verlängerung der Lessingstraße zwischen Wendeanlage Lessingstraße und Rathausstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit der festgesetzten Baugebietskategorie des Bebauungsplanes S 9, 7. Änderung, der angrenzend rechtskräftig bestehen bleibt. Im Sinne einer Kontinuität der dort getroffenen Festsetzungen bleiben auch im Bereich der 11. Änderung Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den festgesetzten Wohngebieten ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten mit der hier vorhandenen kleinteiligen, intensiven Wohnnutzung nicht vereinbar wären.

Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ entspricht dem Höchstmaß von 0,4 nach § 17 BauNVO, das hier im Interesse einer angemessenen Verdichtung und Ausnutzung zentraler Wohnlagen städtebaulich gerechtfertigt ist. Um eine gebietsuntypische Wohnungsverdichtung zu vermeiden, wie sie bei der Realisierung des Bebauungsplanes in der Fassung der 7. Änderung in einigen Fällen stattgefunden hat, ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude im Bereich der geplanten Neubebauung, die größtenteils geringe Grundstückstiefen aufweist, auf zwei Wohnungen beschränkt. Bei dieser Anzahl lassen sich außerdem die notwendigen Einstellplätze wie im Gebiet üblich überwiegend im seitlichen Grenzabstand unterbringen, sodass sich diese Anlagen unauffällig einfügen.

Die Geschossigkeit orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen zwei Vollgeschossen. Im Bereich des vorhandenen Übergangsheimes am Wendeplatz der Lessingstraße und des vorhandenen Hauses Rathausstraße 25 ist wie im angrenzenden Plan eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die dieser vollen Zweigeschossigkeit entspricht. Mit Rücksicht insbesondere auf das nahe gelegene Außenspielgelände der Kindertageseinrichtung an der Rathausstraße ist die geplante Fortsetzung der Bebauung zwischen Lessingstraße und Rathausstraße mit abgesenkten Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um die optischen Auswirkungen der Bebauung auf den Umgebungsbereich der Spiel- und Gartenflächen, der durch die Neubebauung tangiert wird, zu reduzieren. Besonders die Traufhöhe ist für das Erscheinungsbild der Gebäude prägend, wurde aber mit 4,50 m so gewählt, dass trotzdem ein gut ausbaufähiges Dachgeschoss möglich ist, das rechnerisch einem zweiten Vollgeschoss entspricht.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern für die Neubebauung trägt wie die abgesenkte Traufhöhe der örtlichen Situation Rechnung, um eine lockere, offene Bebauung zu verwirklichen.

Die überbaubaren Flächen sind straßenbegleitend ausgewiesen. Die Bautiefe ist abhängig von den zur Verfügung stehenden Platzverhältnissen grundstücksbezogen festgesetzt. Rückwärtig ist eine eingeschossige Bauzone separat festgesetzt, um auch kleinere Anbauten, für die häufig eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze begehrt wird, von vornherein - auch im Verhältnis zum Nachbarn - zu regeln.

5.3 Schallschutz

Aufgrund der gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Verkehrsmenge auf der Rathausstraße sind für die straßenbegleitende Bebauung und die Kopfbereiche der dahinter liegenden Neubebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.4 Verkehr

Der Neubaubereich wird über die verlängerte Lessingstraße erschlossen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit soll auch zukünftig nicht bestehen. Wo die Sperrung erfolgt wird im Rahmen des Straßenausbaus abschließend festgelegt.

5.4.1 Individualverkehr

Für den Individualverkehr wird der bestehende Parkplatz neben der Kindertageseinrichtung und dessen geplante Erweiterung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt. Damit wird diese Parkmöglichkeit für die Öffentlichkeit auf Dauer gesichert. Inwieweit eine Regelung der Parkzeit erforderlich ist um eine bedarfsgerechte Benutzung zu sichern, wird im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnung entschieden.

Die Abmessungen der festgesetzten Fläche berücksichtigen eine randliche Begrünungsmöglichkeit wie sie auch im hergestellten Teil bereits ausgeführt ist.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet wird in unmittelbarer Nähe durch mehrer Buslinien bedient. In der Rathausstraße bestehen Rad- und Gehwege. Die grundausbebaute Verlängerung der Lessingstraße vom Wendehammer bis zur Rathausstraße soll im Endausbau ein niveaugleiches Straßenprofil ohne Hochbord erhalten. Eine Trennung der Verkehrsarten ist hier wegen der wenigen Fahrzeugbewegun-

gen nicht erforderlich, sodass der Weg überwiegend Aufenthalts- und Verbindungsfunktion für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer haben wird.

5.5 Bindungen für die Bepflanzung, Grün- und Freiflächen

Der öffentliche Parkplatz bildet eine Baulücke in der straßenbegleitenden Bebauung, die durch die Festsetzung von zu erhaltenden bzw. eines im Erweiterungsbereich zu pflanzenden Baumes räumliche gefasst werden soll. Die Bäume ergänzen zugleich die Begrünung des Parkplatzes.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, zu Dachaufbauten sowie Dach- und Wandmaterialien. Sie orientieren sich an den in der Umgebung vorzufindenden üblichen Merkmalen, die einen harmonischen Kontext dieser Elemente bilden. Um auch modernen architektonischen Ausdrucksformen gestalterischen Spielraum zu geben, sind neben Satteldächer auch Pultdächer zulässig. Farbliche Regelungen sind im Sinne einer undifferenzierten Positivliste getroffen, um lediglich krasse Fehlgriffe mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu vermeiden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes durch Straßen- und Kanalanschluss und die Gas-, Wasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung ist vorhanden. Somit müssen nur noch die Hausanschlüsse hergestellt werden. Für die Beseitigung des Regenwassers wird auf die Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz verwiesen, der für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bestimmt, dass dieses Wasser i. d. R. auf dem Grundstück zu versickern ist. Von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb der anzutreffenden Hochflutlehmschicht ist aufgrund vorliegender Erfahrungswerte auszugehen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, kann das Regenwassers auch in den Kanal eingeleitet werden.

Für die Abfall- und Wertstoffentsorgung ist gesichert, dass die Rathausstraße und der Wendehammer der Lessingstraße von Sammelfahrzeugen unter Einhaltung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften ohne Rückwärtsfahren angefahren werden können. Die Sammelbehälter sind hier ggf. am Abfuhrtag bereitzustellen.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes fallen für den Endausbau der Verlängerung der Lessingstraße zwischen Wendehammer und Rathausstraße noch Kosten in Höhe von 35.000,- € inkl. Beleuchtung an.

Diese überschlägig ermittelten Kosten 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 § 127 BauGB und ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Durch die vorgesehen Veräußerung nicht mehr benötigter städtischer Grundstücksflächen im Bereich der Planänderung werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Troisdorf, 03.03.2006

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)