Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 9, 9. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
Bereich zwischen Lessingstraße westlich der Einmündung Goethestraße und Fuß- und Radweg vom Wendekreis Heinrich-Heine-Straße

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 0,3 ha große weitgehend unbebaute Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Troisdorf-Sieglar. Das Plangebiet liegt zwischen dem letzten Teilstück der Lessingstraße ab der Einmündung Goethestraße und dem Fuß- und Radweg, der vom Wendekreis Heinrich-Heine-Straße in Richtung Lessingstraße abgeht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt im nördlichen Bereich der Lessingstraße teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 9, Blatt 3 und im übrigen Bereich teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 9, 4. Änderung der südlich der Lessingstraße Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Lessingstraße begrenzt, die als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit endet. Der Ausbau dieses letzten Teilstückes der Lessingstraße ab der Einmündung Goethestraße ist bislang nur im Grundausbau erfolgt. Die Lessingstraße ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, im Süden überwiegend als eingeschossige freistehende Wohnhäuser. Lediglich das ca. 2000 qm große annähernd dreieckige Grundstück im Plangebiet ist abgesehen von kleineren Schuppen bislang unbebaut und wird derzeit als Acker- bzw. Gartenland bewirtschaftet. Im Südwesten wird das Plangebiet durch den vom Wendekreis Heinrich-Heine-Straße abgehenden Fuß- und Radweg begrenzt, an dem auch die an den Planbereich angrenzenden zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser liegen. Der Fuß- und Radweg ist in einen Grünstreifen eingebettet, der geprägt wird durch die ca. 2 m breite, dichte und hohe Abpflanzung mit verschiedenen von der Troisdorfer Baumschutzsatzung geschützten Bäumen, die das im Nordosten gelegene unbebaute Grundstück begrenzt. Der Fuß- und Radweg, der derzeit nur bis zur Höhe der angrenzenden Mehrfamilienhäuser gepflastert ist, läuft heute als unbefestigter Pfad in Richtung Lessingstraße und den angrenzenden Freiflächen weiter fort.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die entsprechende Plangrundlage für den Endausbau des letzten Teilstückes der Lessingstraße zu schaffen, da die erforderliche Straßenverkehrsfläche nicht in vollem Umfang in den rechtskräftigen Bebauungsplänen S 9, Blatt 3 und S 9, 4. Änderung ausge-

wiesen ist. Außerdem soll der vom Wendekreis Heinrich-Heine-Straße abgehende Fuß- und Radweg bis in den angrenzenden Freiraum verlängert werden.

Darüber hinaus soll eine bessere Ausnutzung des bislang unbebauten Grundstückes durch eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ermöglicht werden. Durch die Ausweisung von nun 4 statt 3 Einzelbauflächen ergeben sich potentielle Grundstücksgrößen, die sich an den heute üblichen Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser orientieren.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes S 9, 9. Änderung besteht bereits Baurecht über die ursprünglichen Bebauungspläne S 9, Blatt 3 und S 9, 4. Änderung. Die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 9, 9. Änderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher bereits weitestgehend zulässig gewesen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Die zusätzlichen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe, d.h. die Erweiterung der Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche, sind in ihrem Umfang so geringfügig, daß in diesem Fall auf einen Ausgleich verzichtet wird. Die entsprechende Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Troisdorf ist in der Anlage beigefügt.

Da die bestehende, erhaltenswerte Abpflanzung entlang des Fuß- und Radweges auf städtischem Grundstück liegt, ist eine Festsetzung zu ihrer Sicherung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Toisdorf in der zur Zeit geltenden Fassung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes S 9, 9. Änderung wird bisher durch zwei Rechtspläne abgedeckt. Derzeit gehört der nördliche Bereich der Straßenverkehrsfläche der Lessingstraße ab der Straßenmitte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 9, Blatt 3, der am 04.05.1962 rechtskräftig wurde und sich ursprünglich u.a. auf die Flächen beiderseits der Lessingstraße erstreckte. Dieser Plan wird nun bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche der

Lessingstraße vom Bebauungsplan S 9, 4. Änderung überdeckt, der am 03.05.1977 rechtskräftig wurde.
Im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes S 9, 9. Änderung setzt der Bebauungsplan S 9, 4. Änderung Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise mit Satteldach fest und weist drei Einzelbauflächen aus. Neben der erwähnten Straßenverkehrsfläche der Lessingstraße ist als weitere Verkehrsfläche der vom Wendekreis Heinrich-Heine-Straße abgehende Fuß- und Radweg ausgewiesen, der in einen Streifen Begleitgrün eingebettet ist und als Stich vor der ehemals vorgesehenen Trasse der L 332 endet.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

An der angrenzenden bestehenden Bebauung orientiert setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da die mit diesen Nutzungen verbundenen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung, wie z.B. Besucherverkehr, vermieden werden sollen.

5.2 Maß der Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung, das bestimmt wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Gebäudehöhen, orientiert sich an der angrenzenden südlich der Lessingstraße gelegenen Einzelhausbebauung. Die festgesetzte GRZ von 0,3 unterschreitet das Höchstmaß nach § 17 Baunutzungsverordnung und entspricht der angestrebten aufgelockerten und durchgrünten Bebauung am Ortsrand. Der planerischen Dichtevorstellung entsprechend ist die Zahl der Wohneinheiten auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoß soll zusammen mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe eine maßvolle Höhenentwicklung der Bebauung am Ortsrand sichergestellt werden. Die festgesetzte maximale Traufhöhe erlaubt einen großzügigen Ausbau des Dachgeschosses

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Fortsetzung der bestehenden Bebauung ist die offene Bauweise und als Gebäudeform das Einzelhaus festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzelbauflächen wird eine kleinteilige Bebauung gesichert.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Entsprechend der Festsetzungen in den ursprünglichen Bebauungsplänen ist die Lessingstraße wie in den bereits ausgebauten Bereichen in einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Die Länge des Straßenabschnittes ab der Einmündung Goethestraße, der heute schon im Grundausbau hergestellt ist, beträgt knapp 70 m. Zusätzlich ist am Ende des Straßenabschnittes eine Wendeanlage erforderlich, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu bemessen ist. Die Anlage ist als platzsparende Rückstoßwendeanlage in T-Form konzipiert, von der auch der Garagenhof der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbebauung erschlossen wird.

Der bestehende Fuß- und Radweg, der vom Wendekreis Heinrich-Heine-Straße abgeht, wird im Einmündungsbereich zur Erschließung der Garage bzw. Stellplätze des Wohngebäudes als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Außerdem wird der Weg in Richtung Lessingstraße gegenüber der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verlängert, so daß eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung von der Wilhelm-Busch-Straße bis in nordwestlich angrenzenden Freiraum besteht. Der Grünstreifen seitlich des Weges wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün" festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig, um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen.

5.5 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 Abschluß an die vorhandene Bebauung.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Müllekoven über das vorhandene Kanalnetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, wird auf den Grundstücken selbst versickert. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unterhalb einer unterschiedlich starken Deckschicht aus Hochflutlehm wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben im Stadtteil Sieglar bereits festgestellt, so daß auf die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens verzichtet werden konnte.

Eine Belastung des Bodens (Altlastenverdachtsfläche) ist der Stadt in diesem Bereich nicht bekannt. Ausgehend vom Herkunftsbereich ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Garagenzufahrten als unbelastet einzustufen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf liegt, sind aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers - **jeweils über die belebte Bodenzone** - zulässig. Aufgrund der festgesetzten Bauweise und Hausform sowie der geringen Grundflächenzahl (GRZ) ist davon auszugehen, daß eine Versickerung auf den Grundstücken in der vorgesehenen Form möglich ist.

Das im Bereich der Lessingstraße anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet und das im Bereich des Fuß- und Radweges anfallende Niederschlagswasser, das als nicht belastet anzusehen ist, kann im seitlichen Grünstreifen versickert werden.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist vorhanden.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der "Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" sind zu beachten.

Im Bereich des Rad- und Fußweges verläuft eine Gasfernleitung. Die Leitungstrasse einschließlich ihres 10 m breiten Schutzstreifens, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich auf städtische Flächen erstreckt, ist im Bebauungsplan übernommen. Ein Streifen von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Für den Ausbau der Lessingstraße ist der Erwerb von Straßenverkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind ansonsten nicht erforderlich, da das zu bebauende Grundstück im Eigentum eines Grundstückseigentümers ist, dem

es freisteht, das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter aufzuteilen.

8. Kosten und Finanzierung

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

Straßen- und Wegebaukosten

Grunderwerb	14.000,-DM
Straßen-, Wegeausbau inklusive Beleuchtung und Begrünung	160.000,-DM
Gesamtkosten Straßen- und Wegebau	174.000,-DM

9. Anlage

Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes S 9, 9. Änderung

Troisdorf, 26.05.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 26.05.1999

Bieber
(Bürgermeister)