STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 9, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
Bereich Mörikestraße, Heinrich-Heine-Straße

– Ergänzung der Wohnbebauung –

Satzung, Stand: 04.03.2015

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB

Bebauungsplan S 9, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Mörikestraße, Heinrich-Heine-Straße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Der Bebauungsplan S 9, Blatt 4 erfasst das Gebiet der Genossenschaftssiedlung Heinrich-Heine-Straße, die von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft in Troisdorf (GWG Troisdorf) in den 1960er Jahren errichtet worden ist. Das Plangebiet ist 2,46 ha groß und erfasst die Wohnsiedlung mit der Wilhelm-Busch-Straße und der Mörikestraße als äußere Erschließungsstraßen. Die Wilhelm-Busch-Straße dient zugleich der Erschließung des gegenüber der Siedlung liegenden Sieglarer St. Johannes-Krankenhauses. Von der Wilhelm-Busch-Straße führt die Mörikestraße bis an den Ortsrand und endet dort an den angrenzenden Ackerflächen ohne Wendemöglichkeit. Auf halber Länge mündet die Heinrich-Heine-Straße in die Mörikestraße ein und bildet mit der Sauerbruchstraße eine Straßenkreuzung. Die Heinrich-Heine-Straße teilt die Siedlung als zentrale Erschließung in zwei Bereiche. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und endet als Sackgasse mit einer Wendeanlage, die später noch einmal zur Erschließung einiger weiterer Grundstücke rd. 30 m nach Osten verlegt worden ist. Im Bereich der Wendeanlage tangiert der zwischen Wilhelm-Busch-Straße und Lessingstraße als Grünverbindung verlaufende Fußweg das Plangebiet.

Die Siedlung wird durch einheitlich errichtete Wohngebäude mit nicht ausgebauten, flachgeneigten Satteldächern geprägt. Im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf ist die gesamte Siedlung als erhaltenswerter Siedlungsbereich gekennzeichnet (Wilhelm-Busch-Straße 12-26, Heinrich-Heine-Straße 1-13). Die konsequente Zeilenbebauung macht den zeittypischen Wert der Siedlung aus. Die Häuserzeilen sind in zusammenhängende Grünflächen eingebettet, die nur fußläufig erreichbar sind. Im Bereich zwischen der Wilhelm-Busch-Straße und der Heinrich-Heine-Straße weisen die Mehrfamilienhäuser drei Geschosse auf. Die zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ortsrand gelegenen Zeilen sind auf zwei Geschosse abgestuft.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans S 9, Blatt 4 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S 9, Blatt 4 eine Wohnbaufläche dar.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Zurzeit gilt für den Aufstellungsbereich der Bebauungsplan S 9, 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.05.1977. Das festgesetzte Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 9, Blatt 4 wird die Nutzung allgemeines Wohngebiet beibehalten.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Troisdorf soll das Wohnraumangebot im öffentlich geförderten Wohnungsbau für kinderreiche Familien verbessert werden, da in den letzten Jahren eine etwa konstant große Gruppe von kinderreichen Familien wohnungssuchend war oder sich in keiner zufriedenstellenden Wohnsituation befand. Aus diesem Grund hat der Stadtentwicklungsausschuss im Jahre 2012 die Stadtverwaltung beauftragt, für diese Personengruppe ein Wohnraumkonzept vorzulegen.

Im Stadtgebiet handelte es sich Ende 2012 um ca. 50 Familien mit insgesamt ca. 330 Personen (davon ca. 230 Kinder), die unzureichend untergebracht waren und aufgrund des fehlenden Angebotes an großen Wohnungen keine angemessene Wohnung finden konnten. Seit 1982 werden in Troisdorf für die genannte Zielgruppe öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser errichtet mit sehr positiven Erfahrungen im Vergleich zur Unterbringung großer Familien in Mietwohnungen, die in ausreichender Größe nach wie vor in unzureichender Anzahl von der Wohnungswirtschaft im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Zurzeit bestehen in den 5 Stadtteilen Troisdorf-West, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Spich, Oberlar und Rotter See zusammen 41 Mieteinfamilienhäuser. Davon wurde rd. die Hälfte von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Troisdorf gebaut, die übrigen Objekte von privaten Trägern. Weitere 10 ehemalige Aussiedlerheime wurden in Trägerschaft der GWG Troisdorf in Mieteinfamilienhäuser umgewandelt. In den insgesamt 51 Mieteinfamilienhäusern lebten 2012 ca. 313 Personen (durchschnittlich 6,1 Personen pro Haus), von denen 175 Personen familienzugehörige Kinder und junge Heranwachsende bis 25 Jahre (durchschnittlich 3,4 Personen pro Haus) waren. An diesen Zahlen hat sich bisher wenig geändert, sodass nur mit der Umsetzung des Konzeptes „Mieteinfamilienhäuser für Kinderreiche Familien im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ der bestehende Fehlbedarf wesentlich reduziert werden kann.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, das Angebot an öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern dem festgestellten Bedarf schrittweise anzupassen und den Bestand von heute 50 Objekten etwa zu verdoppeln. In einem ersten Schritt sollen dazu 25 Mieteinfamilienhäuser mit einer möglichst ausgewogenen Standortverteilung auf die einzelnen Stadtteile errichtet werden.

Eine Arbeitsgruppe des Sozial- und Wohnungsamtes und der Ämter für Kinder, Jugendliche und Familien, für Stadtplanung und für Bauordnung und Liegenschaften hat verschiedene potentielle Standorte geprüft. Maßgeblich für die Eignung sind neben der Ver-

fügbarkeit der jeweiligen Fläche die Lage zu Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.). An den einzelnen Standorten sollen jeweils ein oder zwei Hausgruppen mit bis zu 5 Reihenhäusern entstehen.

Für den Bau und Betrieb der Häuser konnte insbesondere die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft des Rhein-Sieg-Kreises (GWG Rhein-Sieg) für eine Zusammenarbeit mit der GWG Troisdorf gefunden werden, die die Grundstücksflächen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ihrer Siedlungen in Troisdorf zur Verfügung stellt. Die im Rahmen dieser Zusammenarbeit geplanten Objekte werden den Hauptanteil der neugeschaffenen Mieteinfamilienhäuser ausmachen. Ergänzend werden auch städtische Grundstücke in Zusammenarbeit mit anderen privaten Investoren nach Maßgabe der Beschlüsse des Rates für diesen Zweck veräußert.

Das Standortkonzept sieht für den Stadtteil Sieglar, der bisher über keine Mieteinfamilienhäuser im öffentlich geförderten Wohnungsbau verfügt, Standorte für insgesamt 13 Häuser in den Siedlungen „Heinrich-Heine-Straße“ und „Graf-Galen-Straße/Ketteler Straße“ der GWG Troisdorf vor. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 9, Blatt 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 5 Reihenhäusern in einer Hausgruppe der Siedlung „Heinrich-Heine-Straße“ geschaffen werden. Hier soll am Standort eines an der Mörikestraße gelegenen Garagenhofes mit 20 Garagen eine bauliche Nachverdichtung durch Abbruch der alten Garagenanlage aus den 1960er Jahren erfolgen. Als Ersatz für die entfallenden 20 Garagen sollen in ähnlicher Anzahl dezentral und den Hauseingängen zugeordnet neue kleinere Garagenanlagen mit bis zu 5 Garagen geschaffen werden. Anzahl und Anordnung sollen aber so gewählt, dass unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume berücksichtigt werden und der Grüncharakter der Siedlung erhalten bleibt.

Neben der Nachverdichtung der Genossenschaftssiedlung zum Zwecke der Errichtung der Mieteinfamilienhäuser ist es das Ziel der Planung, bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Empfehlungen des Denkmalpflegeplanes aufzugreifen und die als erhaltenswert eingestufte Wohnsiedlung gegenüber zukünftigen Veränderungen besser als bisher im Bebauungsplan zu sichern. Dazu werden im Bebauungsplan die zeittypischen Kubaturen der Baukörper bestandsbezogen in ihren Bautiefen und Bauhöhen mit den charakteristischen flachgeneigten, nicht ausgebauten Satteldächern festgesetzt. Veränderungsbedarf wird auf den Gebäuderückseiten berücksichtigt, wo neue Balkonanlagen möglich sein sollen. Auch die Veränderungen im Bereich der Freiflächen durch die Inanspruchnahme neuer Standorte für Garagenanlagen sollen durch die Planung ermöglich werden, aber nur in einem für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung noch vertretbaren Umfang.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst nur ca. 24.600 qm mit einem erheblichen Anteil an privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen). Sofern der gesamte Geltungsbereich der Änderung mit einer durchschnittlichen

Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt würde wäre maximal eine Grundfläche von 9.840 qm realisierbar.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Umweltauswirkungen der Planung im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes abgesehen.

4.1 Biotope

Das Planungsgebiet ist seit Jahrzehnten durch Wohnbebauung, Garagenhöfe und private Grünflächen geprägt. Es handelt sich dabei um zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser einer Wohnungsgenossenschaft. Die großzügigen Grünflächen sind weitgehend als Rasen mit Einzelbäumen ausgestaltet und werden intensiv gepflegt.

Die neu zu überbauenden Flächen im Nordwesten des Plangebietes sind als Garagenhof weitgehend bebaut und versiegelt. Unversiegelte Flächen sind dem Biotoptyp Garten mit mittlerem Gehölzbestand zuzuordnen. Der Garagenhof ist von Bäumen mit mittlerem Baumholz umgeben. Es handelt sich dabei um Birken und Fichten. Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes steht eine lockere Baumreihe mit Birken, Wildkirsche, Feldahorn, Kiefer u.a. mit geringem bis mittlerem Baumholz.

Natürliche Gewässer sind nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung (300m) vorhanden. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Ackerflur zwischen Sieglar und Kriegsdorf, im Nordosten an ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entlang der Heinrich-Heine-Straße, im Südosten an das Gelände des St. Johannes-Krankenhauses und im Westen an die Reihen- und Doppelhausbebauung der Sauerbruchstraße.

Der Verlust des vorhandenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes unvermeidlich. Durch eine Erhaltungsfestsetzung und das planerische Verschieben einer Zufahrt wird der Verlust zweier Ahorn-Bäume an der Mörikestraße vermieden. Ein Ausgleich ist nach der Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13 a Bau GB nicht erforderlich. Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung bleiben davon unberührt.

4.2 FFH-Verträglichkeit

Die kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet Siegmündung beträgt rd. 1300 m. Aufgrund der Entfernung (>300 m) und der Art des Vorhabens entfällt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

4.3 Artenschutz

Zum Bebauungsplan S 9, Blatt 4 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 20097147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren, in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010 durchgeführt **(Anlage 1)**. Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgte dabei auf der Basis der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Artenliste der „planungsrelevanten Arten“ für das Messtischblatt 5108, Köln-Porz und einer eigenen Begehung am 14. März 2014. Ein Abgleich mit dem LINFOS-Fundortkataster sowie dem Biotopkataster erfolgte ebenfalls. Die Vorprüfung schließt mit folgendem Ergebnis ab:

„Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden einzelne Birken, Fichten und Ahorn-Bäume und Sträucher gerodet. Die Gehölze sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden (s.o.). Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Abschuss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Durch die Festsetzung der beiden Ahorn-Einzelbäume an der Mörikestraße wird der Verlust von Lebensräumen gemindert.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.“

4.4 Bodenschutz

Der Boden des Plangebietes ist als Parabraunerde, stellenweise Braunerde, z.T. pseudovergleyt, aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse angegeben, wie für große Teile der Niederterrasse des Rheins ebenso. Es handelt sich dabei um einen sandigen Lehmboden mit mittlerem bis hohem Ertrag. Im Informationssystem Bodenkarte (Geologischer Dienst NRW 2004) wird dem Boden die Schutzwürdigkeitsstufe 1 aufgrund der Fruchtbarkeit angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse durch die seit langem andauernde Überbauung bzw. Grünflächennutzung verändert sind. Aufgrund der Kleinräumigkeit ist die Nutzung für die Landwirtschaft heute nicht mehr gegeben.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird bestandsorientiert allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (das sind Hotels, nicht störende Gewerbebetriebe, und Verwaltungen bis hin zu Gartenbaubetriebe und Tankstellen) entsprechen nicht dem vorherrschenden, fast reinen Wohnsiedlungscharakter. Damit werden die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes S 9, 4. Änderung unverändert übernommen.

Der neu geplante Standort der 5 Mieteinfamilienhäuser im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau soll dauerhaft durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als Fläche gesichert werden, auf der nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden. Um dem Ziel der Schaffung von Wohnraum speziell für kinderreiche Familien zu entsprechen, wird zugleich festgesetzt, dass die Wohngebäude Wohnungen mit mindestens 5 Zimmern haben müssen, von denen 3 Zimmer den Vorschriften für Kinderzimmer im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen müssen. Je nach Größe und Belegung der Zimmer werden damit je Haushalt Wohnmöglichkeiten für 3 bis 6 Kinder geschaffen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 an er Obergrenze des § 19 BauNVO. Sie gibt insbesondere die Möglich-

keit, Teile der Gesamtgrundstücksfläche der Wohnsiedlung abzuteilen, ohne dass dann die für die Gesamtsiedlung geringere GRZ als Festsetzung überschritten würde.

Die Geschossigkeit ist dem Bestand entsprechend mit zwei und drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Neubebauung auf dem derzeitigen Garagenhofgelände nimmt die Zweigeschossigkeit der ganzen Siedlung nördlich der Heinrich-Hein-Straße auf. Für den Neubau werden Gebäudehöhen als absolute First- und Traufhöhen festgesetzt, die sich auf die Normalhöhen Null beziehen. Die im Bebauungsplan ermöglichte Firsthöhe für den Neubau liegt ca. 2 m über den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude, da die Mieteinfamilienhäuser für die Unterbringung der kinderreichen Familien im Gegensatz zur Bestandsbebauung ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten sollen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht der vorhandenen offenen Bauweise, in der die bis zu 40 m langen, in Grün eingebetteten Hauszeilen errichtet sind.

Die überbaubaren Flächen folgen dem Bestand. Sie zeichnen den gestalterisch wichtigen Versatz in der Mitte der Hauszeilen nach. Spielraum lassen die 12 m tiefen Regelbaufenster nach hinten im Bereich der Hauptfreisitze der Wohnungen, wo der spätere Anbau größerer Balkone nicht ausgeschlossen werden soll.

5.3 Garagen und Stellplätze

Die Planung folgt bei der Ausweisung von Garagen und Stellplätzen als Ersatz für die entfallenden 20 Garagen im Garagenhof Mörikestraße dem von der GWG Troisdorf vor kurzem an der Wilhelm-Busch-Straße und Mörikestraße umgesetztem Konzept zur Nachverdichtung der Siedlung mit zusätzlichen Garagen. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden in der Siedlung 20 zusätzliche Garagen errichtet und damit zugleich 11 zusätzliche Garageneinstellplätze i. S. des § 51 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NRW geschaffen. Als neu geplante Ersatzanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 17 Einstellplätze ausgewiesen. Soweit der Schutz von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, nicht entgegensteht, lässt die Festsetzung wahlweise Garagen, Carports oder Stellplätze zu. Im Kronentraufbereich dieser Bäume sind – wenn überhaupt - nur Stellplätze ausgewiesen. Zur Verdeutlichung von möglichen Konflikten mit unterirdischen Leitungen sind die Leitungen nachrichtlich aus vorliegenden Plänen übernommen. Die GWG Troisdorf wird selbst prüfen, in welchem Umfang Leitungsverlegungen zugunsten von Garagen vorgenommen werden. Weiterhin bestehen bleibt der Garagenhof mit 12 Garageneinstellplätzen am Ende der Heinrich-Heine-Straße. Die 5 neuen Reihenhäuser erhalten jeweils einen Stellplatz direkt vor dem Haus an der Heinrich-Heine-Straße. Nach Durchführung der Planung können ohne Leitungsverlegungen als Ersatz für den Garagenhof mit 20 Garagen voraussichtlich wieder 9 Garagen errichtet werden. Zuzüglich der bereits errichteten 11 Garagen stehen so wieder 20 Garagen zur Verfügung. In der Siedlung werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 8 Einstellplätze mehr als bisher vorhanden ausgewiesen.

Die Garagenstandorte sind im Bebauungsplan gesondert ausgewiesen und an anderer Stelle durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um die siedlungsprägenden durchgrünten Freiflächen im Bestand zu erhalten. Die Festsetzungen der Garagenstandorte berücksichtigen den Wunsch der Nutzer, von den Garagen auf kurzem Wege die Hauseingänge zu erreichen. Es sind deshalb den Hauseingängen zugeordnete kleinere Gruppen von bis zu 5 Garagen gebildet worden, die auf möglichst kurzem Wege von den öffentlichen Verkehrsflächen angefahren werden können. Die Grünflächen unmittel-

bar zwischen den Häusern werden in der Tiefe weitestgehend nicht in Anspruch genommen. Eingriffe in den vorhandenen Vegetationsbestand sind trotzdem nicht ganz vermeidbar. Besonders erhaltenswerte Baumbestände sind davon aber nicht betroffen. In potenziellen Konfliktbereichen sind die Bäume zur Erhaltung eingemessen (s. auch Nr. 5.6).

Ausnahmsweise sind offene Stellplätze auch an anderer Stelle in der Siedlung zulässig, sofern die rückwärtigen Gartenbereiche nicht gestört werden. In Anbetracht des bestehenden Parkdrucks im Plangebiet im Nahbereich des Sieglarer Krankenhauses soll die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, vereinzelt noch Stellplätze ergänzend zu den jetzt ausgewiesenen auf den nicht überbaubaren Flächen anzulegen.

5.4 Verkehrsflächen

Das gesamte Plangebiet ist erschlossen. Die Heinrich-Heine ist bei ihrem nachmaligen verkehrsberuhigten Ausbau im Bereich der nicht mehr benötigten Wendeanlage vor Kopf des Garagenhofes auf den Regelquerschnitt reduziert worden, weil sich angrenzend an das Plangebiet ein neuer Wendeplatz anschließt. Die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen sind in die angrenzenden privaten Außenanlagen einbezogen worden, z. T. auch eingezäunt worden.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechen den bestehenden Straßenverkehrsflächen. In der Mörikestraße fehlt von der Einmündung der Heinrich-Heine-Straße bis zum Ortsrand auf der Seite der neu geplanten Mieteinfamilienhäuser ein Gehweg, da dort bisher nur der Garagenhof war und keine Hauszugänge erreicht werden mussten. Nach der Planung liegen dort nun unmittelbar die Hauszugänge der 5 Mieteinfamilienhäuser an, sodass ein ergänzender 1,20 m breiter Gehweg auf der Nordostseite der Mörikestraße zwischen Ortsrand und Einmündung Heinrich-Heine-Straße bei der Ausweisung der Straßenbreite berücksichtigt worden ist. Ein Schrambord mit Schutzstreifen von 30 cm Breite ist heute bereits vorhanden. Bestehende Zaunanlagen müssen im Zuge der Maßnahme angepasst werden.

Auf die Anlage eines Gehweges kann verzichtet werden, wenn die Mörikestraße in dem betreffenden Abschnitt zur Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt umgebaut wird.

In Vorbereitung der künftigen Erschließung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S 129, Blatt 2 wird die Verlängerung der Mörikestraße Richtung Nordwesten vorbereitet. Bislang ist in diesem Bereich lediglich ein unbefestigter Feldweg vorhanden. Die festgesetzt Straßenbegrenzungslinie muss hier später noch genau neu festgesetzt werden, wenn der Anschlussbogen zum Baugebiet festgelegt ist, der hinter der im Bebauungsplan festgesetzten geradlinigen Führung zurückbleibt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Bestand ist gewährleistet. Das Bereitstellen der Abfallsammelgefäße für die Neubebauung in der Mörikestraße erfolgt im Einmündungsbereich der Mörikestraße/ Ecke Heinrich-Heine-Straße. Für diesen Zweck ist ein Müllbehälterstandplatz zur Bereitstellung am Abfuhrtag an dieser Stelle als Versorgungsfläche ausgewiesen. Falls die Mörikestraße mit der Entwicklung des angrenzenden neuen Baugebietes ggf. einen Netzschluss zum Vorgebirgsblick erhält, könnten die Mieteinfamilienhäuser auch direkt vor der Tür von der Abfallentsorgung angefahren werden.

Das Baugebiet ist mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsanlagen versorgt. Die Hausanschlussleitungen sind unverbindlich im Plan dargestellt und verdeutli-

chen Konfliktbereich mit Garagenanlagen, sodass hier nur Stellplätze möglich sind. Eine Gewähr für die Lage der Leitungen kann gleichwohl nicht übernommen werden, da die Angaben übernommen worden sind und die genaue Lage oft nur durch Suchschlitze ermittelt werden kann.

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden, ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen zu versickern. Da das Gebiet des Bebauungsplans S 9, Blatt 4 im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Köln-Zündorf liegt, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde nach Offenlagebeschluss des Bebauungsplans durch die Firma GEOMIN im Mai 2014 überprüft. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festgestellt worden, dass ab einer Tiefe von ca. 3 m unter Geländeoberkante Sande angetroffen worden, die als durchlässig eingestuft worden sind und somit eine Versickerung nach den technischen Vorschriften ermöglichen **(Anlage 2)**.

Ein ausreichender Grundwasserabstand ist gewährleistet.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Bebauungsplan sind besonders wertvolle Bäume im Bereich der geplanten Veränderungen eingemessen und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dadurch wird verdeutlicht, dass der Erhalt der Bäume hier Vorrang hat, der bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten ist.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung werden ergänzt durch gestalterische Festsetzungen, insbesondere zur Dachform und Dachneigung. Die flachgeneigten Dächer prägen den Siedlungscharakter aus den 1960er Jahren und sollen deshalb unverändert erhalten werden. Das bedingt den Ausschluss von Dachaufbauten zum Ausbau der Dachgeschosse, die sich aufgrund der geringen Dachneigung ohnehin nur sehr eingeschränkt nutzen ließen. Eine Aufstockung höherer Dächer wird ausgeschlossen, weil dies zum Verlust des bauzeittypischen Charakters führen würde.

Für die Mieteinfamilienhäuser wird zur Schaffung von Wohnraum ein steileres, ausgebautes Dach zugelassen, sodass sich das Neubauprojekt vom Bestand deutlich abhebt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da es sich in großen Teilen um die Überplanung eines Bestandsgebiets handelt. Zur Realisierung der Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien besteht die Absicht der GWG Troisdorf, die erforderlichen Flächen an die GWG Rhein-Sieg zu veräußern, die bereit und in der Lage ist, die Mieteinfamilienhäuser zu bauen und alle weiteren erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung des Projektes durchzuführen.

7 Kosten und Finanzierung

Mit Verwirklichung des Bebauungsplans werden für die Stadt keine unmittelbaren Kosten veranlasst. Es entstehen nur die Planungskosten.

8 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan S 9, Blatt 4, Stadt Troisdorf, 15.04.2014 **(Anlage 1)**

- Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken des Bebauungsplans S 9, Blatt 4, GEOMIN, Frechen im Mai 2014 **(Anlage 2)**

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus- Werner Jablonski
Bürgermeister