STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 143, Blatt 1
1. Änderung (im beschleunigten Verfahren)

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Lülsdorfer Straße, Hauptstraße, Niederkasseler Straße, Kochenholzstraße

- Anpassung der Bautiefen in einem Teilbereich der Hauptstraße -

Satzungsbeschluss, Stand: 05.11.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 10 sowie §13 a BauGB

Bebauungsplan SP 143, Blatt 1, 1. Änderung
(im beschleunigtem Verfahren)

(Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 1. Planänderung)

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Lülsdorfer Straße, Hauptstraße, Niederkasseler Straße und Kochenholzstraße

1 Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Sp 143, Blatt 1 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Niederkasseler Straße, der Kochenholzstraße und der Lülsdorfer Straße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ursprünglich deckte der Aufstellungsbeschluß vom 17.02.1987 nur etwa ein Drittel des heutigen Planbereiches ab. Für den gesamten Restbereich wurde am 26.01.1988 der Aufstellungsbeschluß für das Blatt 2 gefaßt. Da jedoch die Plangebiete unmittelbar aneinander angrenzen und zusammenhängen, werden die Verfahren zusammengefaßt und der Gesamtplan unter der Bezeichnung Sp 143, Blatt 1 weitergeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfasst den nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen den Grundstücken Hauptstraße 145 und Hauptstraße 157a. Die geänderten Festsetzungen werden als sachliche Änderung unmittelbar in die Planzeichnung des SP 143, Blatt 1 eingetragen.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Anlass der Planänderungen

2.1 Ziel und Zweck Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 143, Blatt 1 ist bereits weitestgehend bebaut. Eine größere bauliche Maßnahme ist noch im Bereich der Einmündung der Lülsdorfer Straße in die Hauptstraße zu erwarten. Weiterhin steht die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden „Haus Spich“ an. Für diesen Bereich zwischen der Hauptstraße, der Lülsdorfer Straße und der Kochenholzstraße hatte die Stadt Troisdorf 1992 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Bis auf die vorgenannten Maßnahmen ist das Ergebnis dieses Wettbewerbs bereits baulich verwirklicht.

Im mittleren Teil des Planbereiches steht ebenfalls eine größere Baumaßnahme an, über die zusätzliche Wohneinheiten für den Ortsteil Spich geschaffen werden sollen. Der Hauptbaukörper soll parallel zur Hauptstraße entstehen, eine Querspange wird in den Blockinnenbereich hineinragen. Quer durch das Plangebiet erfolgt eine fußläufige Erschließung, an deren westlicher Seite noch ein weiterer Baukörper errichtet werden kann.

Für diese Maßnahmen sowie für noch mögliche Baulückenschließungen legt der Bebauungsplan die überbaubaren Flächen sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Über die angesprochenen Maßnahmen im Bereich Lülsdorfer Straße/Hauptstraße und im mittleren Planbereich kann nochmals eine größere Anzahl von Wohnungen errichtet werden, für die gerade im Ortsteil Spich dringender Bedarf besteht. Das Planverfahren wird daher gemäß BauGB in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB durchgeführt.

Der bestehende und mittelfristig zu erwartende Wohnbedarf in Troisdorf leitet sich aus den überörtlichen Rahmenbedingungen und Zielen der Stadt Troisdorf für ihre weitere städtebauliche Entwicklung ab. Sie ist im Abschlußbericht zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes bis zum Jahre 2000 vom Juni 1992 dargelegt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes strebt die Stadt Troisdorf ein qualifiziertes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsstätten an, das mit der regionalen Entwicklung Schritt hält. Da sich zur Zeit weder für die Verdichtungsräume allgemein noch für den Raum Köln/Bonn speziell eine Abnahme der bisherigen Wanderungsgewinne abzeichnet, rechnet die Stadt Troisdorf für ihr Stadtgebiet in der Kernrandzone der Verdichtung mit weiteren Zunahmen der Bevölkerung. Aufgrund der für die Stadt Troisdorf erstellten Prognose des Landesamtes für Datenvermittlung und Statistik geht der Stadtentwicklungsplan unter Zugrundelegung des Entwicklungszenariums „Qualifiziertes Wachstum“ von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Gegenüber 1993 wäre das ein Anstieg von ca. 3.500 Einwohnern. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die Stadt Troisdorf gegenwärtig dabei, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Verwirklichung der potentiellen Wachstumsgröße zu schaffen. Besonderer Anstrengungen bedarf in näherer Zukunft die Sicherung einer dieser Entwicklung angepassten Wohnraumversorgung. Aus der Bevölkerungsentwicklung und dem zusätzlichen inneren Bedarf der vorhandenen Bevölkerung ist mit einem Bedarf zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahre 2000 zu rechnen. Um diesen Mehrbedarf zu decken, betreibt die Stadt Troisdorf parallel ein Programm zur verstärkten Schließung von Baulücken, die Abrundung von vorhandenen Wohngebieten und die Vorbereitung zur Ausweisung eines größeren neuen Wohngebietes.

2.2 Anlass und Ziel der Planänderungen

1. Planänderung

Im Zusammenhang mit einer Ersatzbebauung auf dem Grundstück Hauptstraße 149 beantragt der Investor für dieses und die angrenzenden Grundstücke (Hauptstraße Nr. 155 bis 147) die rückwärtige Baugrenze nach hinten zu verschieben um von der stark befahrenen Hauptstraße abzurücken und vor dem Haus Stellplätze sowie eine Begrünung zu ermöglichen.

3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Für das Plangebiet besteht seit dem 19.08.1998 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet ist vollständig bebaut, eine Bebauung kann nur durch Erweiterung vorhandener Gebäude oder durch eine Ersatzbebauung erfolgen.

Durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich der Hauptstraße auf eine Länge von ca. 42 m ergibt sich gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung keine Änderung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB), damit sind für die 1. Änderung des SP 143, Blatt1 die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Der Planbereich ist heute bereits weitestgehend bebaut. Zurzeit vorhandene Baulücken sind größtenteils durch den Abbruch alter Bausubstanz zustande gekommen. Diese Lücken wären gemäß § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan wieder zu schließen.

Aufgrund dieser Situation gehen für die Natur im Randbereich des Wohnquartiers zwischen der Hauptstraße, der Niederkasseler Straße, der Kochenholzstraße und der Lülsdorfer Straße keine Flächen verloren. Im mittleren Planbereich wird jedoch über die Ausweisung von überbaubaren Flächen entlang einer fußläufigen Querverbindung die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Wohnbaukörpern im Blockinnenbereich gegeben. Hier werden der Natur Flächen entzogen, für die innerhalb des Planbereiches ein Ausgleich geschaffen werden soll.

Die Stadt Troisdorf hat daher einen stadtökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Sp 143, Blatt 1 erarbeitet, in dem die Ist-Situation und die künftige Situation aufgezeigt wird. Dieses Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die in dem Fachbeitrag aufgezeigten Beeinträchtigungen sollen soweit als möglich durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Hier sind insbesondere die Gestaltung der gärtnerischen Anlagen, vorgesehene Laubbaumbepflanzungen, die Anpflanzung einer Hecke sowie Fassaden- und

Dachbegrünungen hervorzuheben. Diese erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden über die Textliche Festsetzungen festgeschrieben.

Weiterhin wird auf den Wurzelschutz gemäß DIN 18920 von bestehenden Bäumen während der Bauphase und auf die Versickerung des anfallenden Regenwassers hingewiesen.

Trotz dieses Bündels an Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Planbereiches nicht erzielt werden. Unter Abwägung der Belange der Natur und der Notwendigkeit, aufgrund der Bevölkerungsentwicklung neue Wohnbauflächen auszuweisen, soll auf einen vollständigen Ausgleich verzichtet werden. Dies begründet sich vor allem dadurch, daß hier innerhalb des bereits überwiegend bebauten Ortskernes über den Geschoßwohnungsbau Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, für den an anderer Stelle im Außenbereich auch durch neue Erschließungsflächen ein erheblich größerer Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten wäre.

Innerhalb des Planbereiches liegt im Einmündungsbereich der Lülsdorfer Straße in die Hauptstraße die Altlast Nr. 214. Die Aufnahme ins Altlastenkataster erfolgte aufgrund der Tatsache, daß sich auf diesem Areal früher eine Tankstelle befand. Die bereits durchgeführte Erstbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass zurzeit von der Altlast keine Gefährdung ausgeht. Bei einer Bebauung bzw. Neubebauung des Grundstückes wird jedoch aufgrund der erfolgten Verfüllung der Tankgruben eine Baugrunduntersuchung und eine Gründungsberatung empfohlen. Weiterhin ist der Aushub auf seine Belastung hin zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Das Gutachten zur Erstbewertung der Altlastenverdachtsfläche 214 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Bereich der Niederkasseler Straße 6 befindet sich eine weitere Altlastenverdachtsfläche (Reg. Nr. 5108/215), für die die Untersuchungen z.Z. noch nicht abgeschlossen sind. Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen sind laut Aussage des Rhein-Sieg-Kreises Nutzungseinschränkungen nicht erforderlich. Es ist jedoch zu beachten, dass die Kellerräume dauerhaft belüftet werden und bei Erdaushubmaßnahmen das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen ist.

4 Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich entlang der Hauptstraße gemischte Bauflächen aus. Der Bereich entlang der Kochenholzstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplanes SP 143, Blatt 1 ist seit dem 19.08.1998 rechtskräftig.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich entlang der Hauptstraße ist etwa bis zur Mitte des Blockinnenbereiches als Mischgebiet festgesetzt. Hierüber wird der Bestand an Läden, Gaststätten und Kleingewerbe aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert.

Die Bauzeile westlich der Niederkasseler Straße zwischen der Hauptstraße und der Kochenholzstraße wird insgesamt als Mischgebiet festgesetzt, da auch hier die Art der Nutzung bereits durch den Bestand vorgegeben und in dieser Form auch sinnvoll ist.

Der gesamte Restbereich entlang der Kochenholzstraße und ein Teilbereich entlang der Lülsdorfer Straße wird aufgrund der vorhandenen und den Charakter dieses Gebiets prägenden Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebiets sind die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da sich vor bzw. innerhalb der Ortsdurchfahrt bereits eine ausreichende Anzahl von Tankstellen befindet. Zudem soll hier eine Geschäftsnutzung der Vorzug gegeben werden.

Ebenfalls über die Textlichen Festsetzungen werden die allgemein im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Mischgebietsbereich innerhalb des Plangebietes zählt zum Ortskern Spich und soll sich als solcher attraktiv entwickeln. Hierunter versteht die Stadt Troisdorf in erster Linie die Ansiedlung von Geschäften mit seriösem Charakter. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen u.ä. kann diesen Charakter aufgrund ihrer Sogwirkung nachhaltig stören und sogar zum Kippen bringen. Der Ausschluss dieser Nutzung ist von daher nach Auffassung der Stadt Troisdorf gerechtfertigt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes über die Geschossigkeit, maximale Gebäudehöhen und maximale Traufhöhen und die Grundflächenzahl geregelt. Die Grundflächenzahl wird gemäß BauNVO auf 0,6 festgesetzt, um eine ökonomische Nutzung der Grundstücke sicherzustellen. Entlang der Hauptstraße orientieren sich die Festsetzungen der Gebäudehöhen und der teilweise angegebenen Traufhöhen am Bestand innerhalb der Straße und liegen zwischen maximal 13,5 m und 15,0 m. Die Geschoßzahlen variieren zwischen vier Vollgeschossen, zwei bis drei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß und zwei bis drei Vollgeschossen.

Die hinterliegenden Mischgebietszonen sind zum Teil zweigeschossig und zum Teil zweigeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß bebaubar. Hier liegen die maximalen Gebäudehöhen bei 9,5 m und 10,0 m. Auch diese Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Lülsdorfer Straße gemäß dem Bestand vier Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf 15,0 m nicht überschreiten. Für den angrenzenden Bereich entlang der Kochenholzstraße sind drei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt. Im gesamten Restbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Die maximale Gebäudehöhe darf 13,5 m, die maximale Traufhöhe 6,5 m erreichen.

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Alle vorgenannten Maße orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, daß sich eine mögliche Neubebauung harmonisch in die Straßenflucht einfügt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im sachlichen Bereich der 1. Änderung wird die rückwärtige Baugrenze zwischen den Grundstücken Hauptstraße 147 und Hauptstraße 155 um 5,50 m auf die rückwärtige Gebäudekante des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 147 zurück verlegt. Dies ermöglicht unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Bautiefe von ca. 16 m die Anordnung von unmittelbar von der Hauptstraße anfahrbare Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die sich daraus ergebene Möglichkeit, die Bauflucht von der stark befahrenen Hauptstraße zurück zunehmen, ohne Verlust der ursprünglich vorgesehenen Bautiefe, kommt einer qualitätsvolleren Wohnnutzung aber auch einer attraktiveren Ausgestaltung der Erdgeschosszone bei einer gewerblichen Nutzung entgegen. Gleichzeitig können die rückwärtigen Ruhezonen von ruhendem Verkehr weitestgehend freigehalten werden.

Für das ausgewiesene Mischgebiet entlang der Hauptstraße und für den Mischgebietsbereich entlang der Niederkasseler Straße wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Abschirmung des Blockinnenbereiches sicherzustellen bzw. zu erhalten. Die hintergelagerten Mischgebietsbereiche sind je nach vorhandener oder geplanter Struktur in offener oder geschlossener Bauweise festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Lülsdorfer Straße und im westlichen Teil der Kochenholzstraße wird aufgrund der hier vorhandenen, langgestreckten Baukörper geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Restbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise einzuhalten.

Im Eckbereich Hauptstraße, Lülsdorfer Straße, Kochenholzstraße ist als Dachform das Pultdach mit einer Neigung zwischen 8^{o} und 16^{o} festgesetzt. Die hier noch mögliche Bebauung fügt sich damit in den Bestand ein. Im mittleren Planbereich wird für die Bebauung entlang des geplanten Rad-/Gehweges ebenfalls Pultdach, hier jedoch mit einer Neigung zwischen 7^{o} und 14^{o} festgesetzt, um die mit der Stadt Troisdorf abgestimmte Bebauung verwirklichen zu können.

Die Restbereiche entlang der Hauptstraße sowie die Bauzeile entlang der Niederkasseler Straße werden mit der Festsetzung Satteldach, 35^{o} bis 45^{o}, versehen. Für die übrigen Bereiche entlang der Kochenholzstraße wird Sattel-

dach mit einer Neigung zwischen 40^{o} und 50^{o} festgesetzt. Diese Neigungen wurden aufgrund der Örtlichkeit festgesetzt und gewährleisten die Einfügung eines neuen Baukörpers in die bestehende Dachlandschaft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in einer Größenordnung festgesetzt, die sowohl eine ökonomische Nutzung des Grundstückes gewährleisten als auch ökologischen Belangen Rechnung tragen. Ergänzend wird hierbau auf den stadtökologischen Fachbeitrag hingewiesen, der der Begründung in Anlage beigefügt ist.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

In nördlichen Planbereich werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Hauptstraße (B 8) planungsrechtlich abgesichert. Die Bundesstraße kommt aus Richtung Köln und verläuft weiter in Richtung Siegburg. Sie nimmt zur Zeit erheblichen Verkehr auf, soll jedoch durch die Südumgehung Spich, die über die Lülsdorfer Straße, die Langbaurghstraße, den Kreisverkehr mit neuem Anschluss die A 59, die geplante Luxemburger Straße und die Bonner Straße geführt wird, entlastet werden.

Die Hauptstraße ist konventionell mit Fahrbahn und Hochbordbürgersteigen ausgeführt.

Im Westen tangiert die Lülsdorfer Straße den Planbereich, die, wie vorab geschildert, Teilstück der Südumgehung Spich ist. Auch sie ist konventionell mit Fahrbahn und Hochbordbürgersteig ausgebaut.

Die Kochenholzstraße verläuft im südlichen Planbereich zwischen der Lülsdorfer Straße und der Niederkasseler Straße. Sie ist verkehrsberuhigend ausgebaut und weist neben einer teilweise eingeengten Fahrbahn separate Flachbordbürgersteige aus. Sie ist als reine Anliegerstraße einzustufen.

Die Niederkasseler Straße, die den östlichen Planbereich abgrenzt, ist in der gleichen Form wie die Kochenholzstraße ausgebaut. Auch sie ist als Anliegerstraße einzuordnen.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist im östlichen Planbereich ein öffentlicher Parkplatz angelegt, der sich von der Hauptstraße bis zur Kochenholzstraße erstreckt. Er soll in dieser Form beibehalten und planungsrechtlich abgesichert werden.

In der Kochenholzstraße sind zusätzlich einige Längsparkplätze als öffentliche Stellflächen ausgewiesen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist der ruhende Verkehr innerhalb der überbaubaren oder der gesondert ausgewiesenen Standorte zulässig. Als Ausnahmen können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren oder gesondert ausgewiesenen Flächen zugelassen werden. Neben den bereits bestehenden Tiefgaragen sind im Plangebiet generell auch Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Zuge der 1. Planänderung wird durch Rückverlegung der hinteren Baugrenze im Bereich zwischen den Grundstücken Hauptstraße 145 bis 155 bei einer Ersatzbebauung das Anlegen von Stellplätzen vor den Gebäuden möglich, die unmittelbar von der Hauptstraße aus anfahrbar sind.

5.4.3 Fahrradverkehr

Innerhalb des Planbereiches sind keine separaten Radwege ausgewiesen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind vom Radfahrer in konventioneller Art mitzubenutzen.

Quer durch das Plangebiet ist zwischen der Hauptstraße und der Kochenholzstraße ein Rad-/Gehweg geplant, der entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Festsetzung dem Fußgänger und dem Radfahrer vorbehalten bleibt.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Auf den Straßen innerhalb des Planbereiches bzw. die den Planbereich tangierenden Straßen sind durchgängig separate Bürgersteige, zum Teil in Hochbord- und zum Teil in Flachbordausführung, angelegt. Nur dem Fußgänger und dem Radfahrer vorbehalten ist der geplante Rad-/Gehweg, der quer durch das Plangebiet von der Hauptstraße zur Kochenholzstraße verläuft.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich wird vom öffentlichen Personennahverkehr über Haltestellen im Bereich der Hauptstraße bedient. Weiterhin ist auf kurzem Weg die S-Bahn-Haltestelle Spich an der Niederkasseler Straße zu erreichen.

Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches ist keine öffentliche Fläche als Parkfläche oder Kinderspielplatz ausgewiesen. Über die Straße Zur Hardt ist jedoch auf kurzem Weg der Ortsteilpark Spich zu erreichen, der über seine weitläufigen Grün- und Wegeflächen ein optimales Naherholungsgebiet darstellt.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes SP 143, Blatt 1 werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Gestaltungssatzung beschlossen. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.7 Sonstiges

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Dies ist u.a. bei der gemäß § 51 a LWG geforderten Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser von allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen zu beachten. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser in den vorhandenen, städtischen Kanal einzuleiten.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Die unten genannten Erschließungsmaßnahmen wurden durchgeführt und sind abgeschlossen.

Um die noch anstehenden, baulichen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes SP 143, Blatt 1 zu ermöglichen, ist der Ausbau des geplanten Rad-/Gehweges zwischen der Hauptstraße und der Kochenholzstraße durchzuführen. In diese Wegefläche sind die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Strom, Wasser und Gas einzubringen. Der gesamte übrige Planbereich ist bereits voll erschlossen.

7 Kosten und Finanzierung:

7.1 Anfallende Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten:	ca. 10.000,-- DM
Straßenbaukosten:	ca. 55.000,-- DM
Kanalbaukosten:	ca. 25.000,-- DM
Kosten für die Beleuchtung:	ca. 20.000,-- DM
Kosten für die Begründung:	ca. 5.000,-- DM
Sonstige Kosten:	ca. 5.000,-- DM
Gesamtkosten:	ca. 95.000,-- DM

7.2 Vorgesehene Finanzierung

Die o.a. Kosten beziehen sich auf die Anlage des Rad-/Gehweges zwischen der Hauptstraße und der Kochenholzstraße. Sie sind gemäß BauGB abzurechnen.

8 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Zur Verwirklichung der noch anstehenden Bebauung im Planinnenbereich werden bodenordnende Maßnahmen auf privater Basis erforderlich. Zeitpunkt und Umfang der Baumaßnahmen werden dabei von den betroffenen Grundstückseigentümern bestimmt.

9 Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom

26.07.2012 AZ. 22.5-3-5382068-241/12/ weist der KBD daraufhin, dass das für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Tel. 0211 475-0) erforderlich.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

10 Anlagen

- Erstbewertung zur Altlast Nr. 214
- Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan SP 143, Blatt 1

(Die Anlagen sind nicht Gegenstand der Planänderung und werden daher nur abschließend der ausgefertigten Begründung nachrichtlich beigefügt.)

Troisdorf, den

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co-Dezernent

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister