STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

STADTPLANUNGS- UND VERMESSUNGSAMT

Begründung

Bebauungsplan

SP 150, Blatt 3a , 2. vereinfachte Änderung
Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Niederkasseler Straße – Am Friedhof

- Ausweisung eines Kinderspielplatzes -

Stand: 02.03.2005

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3 a, 2 vereinfachte Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Niederkasseler Straße und der Straße ”Am Friedhof”.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen entspricht der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung dem Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes Sp 150, Blatt 3a. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden bis auf die vorgesehene Änderung im Bereich der öffentlichen Grünfläche inhaltlich in die 2. vereinfachte Änderung übernommen.
Die geänderten Festsetzungen sind in den Kapiteln 5.4.2 (Ruhender Verkehr), 5.5 (geänderte Festsetzung zu Flächen für die Abfallbeseitigung) und 5.6 (geänderte festsetzung zu Grün- und Freiflächen) dargelegt.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine Linie gemäß PlanzV dargestellt.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 150, Blatt 3a, 2. vereinfachte Änderung ersetzt den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3a, 1. Änderung (rechtskräftig seit 03.02.2004).

Über den Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3 a, 1. Änderung wurde die Fläche zwischen der Niederkasseler Straße und der Straße ”Am Friedhof” einer Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zugeführt. Zwischenzeitlich ist die Bebauung weitestgehend vollzogen.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan - Änderung

Die erneute vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes trägt dem Wunsch der Bewohner des bereits schon überwiegend erschlossenem und bebautem Wohngebietes nach einem Spielplatz in der Quartiersmitte Rechnung.
Zwar sollte gemäß Begründung zum Bebauungsplan SP 150, Blatt 3a, 1. Änderung die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Park” den Anliegern als Quartiersplatz Spiel- und Erholungsfunktionen mit einem Spielangebot für Kleinkinder bieten, die Bewohner des Quartiers wünschen jedoch die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes, da dies für sie ein entscheidenes Ansiedlungskriterium darstellt.

Daher wird die Festsetzung der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche - Park“ in die Festsetzung „öffentliche Grünfläche - Spielplatz“ geändert. Die Fläche wird durch Rücknahme der öffenlichen Parkplätze und durch Verlagerung der Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag vergrößert.

4. Umweltbericht

Da die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird und durch diese keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Für den Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3a wurde mit Datum vom 15.06.1999 ein stadtökologischer Fachbeitrag erstellt, der in seinen Grundzügen gültig bleibt. Auf der Basis der dortigen Methodik und Biotopbewertung wurde der zu erwartende Eingriff im September 2003 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut ermittelt und der Kompensationsflächenbedarf überprüft.

Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung entfallen 6 Stellplätz und Versorgungsfläche zugunsten von öffentlicher Grünfläche. Der zu erwartende Eingriff wird dadurch geringfügig vermindert. Der Kompensationsflächenbedarf außerhalb des Plangebietes verringert sich dadurch rechnerisch um 80 m². Aufgrund der Geringfügigkeit kann eine Anpassung der landschaftspflegerischen Festsetzungen in Text und Karte entfallen.

Aus der Überarbeitung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geht hervor, dass sich der Eingriff aufgrund der Erschließungsanlagen erhöht und einzusätzlicher Kompensationsbedarf besteht, der nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Zum Ergebnis wird in dem Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes folgendes ausgeführt:

„Der zu erwartende Eingriff aufgrund der Wohnbaugrundstücke reduziert sich um rd. 280 m². Dies führt zu einer zu vernachlässigenden Verringerung von 4 m² des Ausgleichsflächenbedarfes für private Wohnbaugrundstücke.

Der zu erwartende Eingriff aufgrund von Erschließungsanlagen erhöht sich entsprechend um rd. 450 m² zu Lasten von öffentlicher Grünfläche und der o.g. Wohnbaufläche. Zudem ist nunmehr davon auszugehen, dass die innere Erschließung weitgehend in versiegelter Verkehrsfläche ausgeführt wird. Daraus resultiert ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von insgesamt 6491 Werteinheiten, das entspricht rd. 650 m² außerhalb des Plangebietes.

Die bisher außerhalb des Plangebiets zugeordneten Kompensationsmaßnahmen für den rechtskräftigen B-Plan wurden bereits im Jahr 2001 nördlich von Kriegsdorf umgesetzt. In diesem Raum sind zur Zeit keine weiteren Kompensationsmaßnahmen zur Bauleitplanung vorgesehen.

Der zusätzliche Kompensationsbedarf wird durch die Zuordnung zur einer im Jahr 2000 aufgeforsteten Fläche in der Siegaue gedeckt. Hier wurde in Abstimmung mit den unteren Landschafts- und Forstbehörden im Sinne eines Ökokontos im Hinblick

auf zu erwartende Eingriffe in verschiedenen Teilflächen mit einheimischen Laubholzarten aufgeforstet. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung zu einem Hartholzauenwald. Im einzelnen wird wie folgt zugeordnet:

In der Fläche 4007 – 030 – 0190 (Gesamtfläche 1009 m²) 262 m².
In der Fläche 4007 – 030 –0033 (Gesamtfläche 1875 m²) 388 m² .

Die Kosten für die 650 m² Aufforstung in der Siegaue betragen einschließlich des Grundstückswertes zum Zeitpunkt der Bereitstellung 2184,00 €."

Durch diese Maßnahme ist der durch die Bebauungsplan-Änderung bedingte Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

Der rechnerische Nachweis des Mindestumfanges der Kompensationsmaßnahmen für den privaten und den öffentlichen Bereich ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz sind innerhalb des Planbereiches die anfallenden Niederschlagswässer zu versickern. Da der Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3a, 1. Änderung innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf liegt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur über Mulden durch die belebte Bodenzone in das Grundwasser eingeleitet werden (Versickerung). Für die Versickerung ist für jede Anlage ein Antrag gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Aufgrund der schon in Teilen realisierten Bebauung, kann der Boden innerhalb des Planbereiches generell als versickerungsfähig angesehen werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Charakter des angrenzenden Wohnbereiches aufgenommen und fortgeführt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauzeile gegenüber dem Friedhof werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten, d.h. die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Zulässig sind zwei Geschosse, jedoch soll das Obergeschoss über einen Drempel zum Vollgeschoss werden. Die maximale Traufhöhe ist daher auf 4,25 m, die maximale Firsthöhe ist auf 10,25 m festgesetzt.
Für die Gebäude, die quer zwischen der Niederkasseler Straße und der Straße "Am Friedhof" errichtet werden können, gilt die gleiche Festsetzung wie vorab beschrieben.

Über die genannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Gebäude harmonisch in den bereits vorhandenen Bestand einfügen und eine sinnvolle Abgrenzung des Ortsrandes von Spich gewährleistet wird.

Die Festsetzungen der Baufläche, die parallel zur Niederkasseler Straße liegt, bleiben erhalten: die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Bebauung kann maximal 2 Vollgeschosse aufweisen, durch die Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m ist neben der Errichtung von 2 Vollgeschossen auch der Ausbau des Dachgeschosses – als Nicht-Vollgeschoss – möglich.

In dem Planbereich, in dem nur Doppelhäuser „ D“ zulässig sind, dürfen je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen errichtet werden.
Über die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass in diesem Bereich keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Als Abschluss der Wohnbebauung zu offenen Feldlage hin sollen nur kleinformatige Baukörper errichtet werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bauzeile entlang der Niederkasseler Straße wird offene Bauweise festgesetzt, die auch größere Gebäude für den Mietwohnungsbau zulässt.
Entlang der Bauzeile am Friedhof und für die Baufläche senkrecht zur Niederkasseler Straße werden Hausgruppen zugelassen. Für den Querriegel zwischen der Niederkasseler Straße und der Straße ”Am Friedhof” sind Doppelhäuser festgesetzt. In diesen Bereichen soll die Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern, für die in Troisdorf noch rege Nachfrage besteht, gegeben werden.

Für den gesamten Planbereich werden Satteldächer in einer Neigung zwischen 40° und 45° festgesetzt, um eine sinnvolle Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Planbereich in einer Größenordnung festgelegt, die zum einen eine ökonomische Nutzung der Grundstücke gewährleistet und zum anderen ökologischen Belangen im Hinblick auf eine intensive Durchgrünung Rechnung trägt. Über die Textfestsetzung der Mindestgröße von 225 m^2 für Wohnbaugrundstücke soll sichergestellt werden, dass ein aus sozialen und ökologischen Gesichtspunkten ausreichender Freiraum zur Grüngestaltung der Parzellen verbleibt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Planbereich wird im Norden von der Niederkasseler Straße tangiert, die als L 269 klassifiziert ist. Die Straße ”Am Friedhof”, die den Planbereich östlich und südlich tangiert, ist als Anliegerstraße einzustufen.

In den Innenbereich führt ein Erschließungsweg, der die Erschließung der gesamten Wohngebäude sicherstellt. Die südlich gelegenen Bauflächen zwischen Niederkasseler Straße und der Straße „Am Friedhof“ sind über eine 5,00 m bzw. 4,50 m breiten Erschließungsweg anfahrbar. Eine Erschließung von der Niederkasseler Straße aus ist nicht möglich, solange diese als Landesstraße (L 269) klassifiziert ist. Von Norden ist das Plangebiet fußläufig über einem 3,00 m breiten Wohnweg erschlossen. An diesem Wohnweg liegen zwei Bauflächen für Doppelhaushälften, die über diesen Weg an die innere Erschließung angebunden sind.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf liegt, ist der Neubau von Straßen und Wegen gemäß Wasserschutzzonenverordnung genehmigungspflichtig.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken durch gesondert ausgewiesene Flächen, die neben den Gebäuden oder Hausgruppen festgesetzt wurden, geordnet. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen generell zulässig.

Im Bereich der Straße „Am Friedhof“ wird zusätzlich eine gebündelte Stellplatzanlage als Gemeinschaftsanlage angeboten.

Geänderte Festsetzung zum ruhenden Verkehr

Die ursprünglich im Planinnenbereich ausgewiesenen 9 öffentlichen Stellplätzen entlang der Erschließungswege werden zugunsten einer größeren Spielplatzfläche auf drei Stellplätze reduziert. Eine größere Anzahl an öffentlichen Parkplätzen in fußläufiger Entfernung wurde entlang der Straße ”Am Friedhof” im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes SP 150, Blatt 3a bereits realisiert. Diese stehen den Besuchern des südlich angrenzenden Friedhofes zur Verfügung. Wegen ihrer temporärer und zeitlich verschobener Belegung können diese Parkplätze für den ruhenden Besucherverkehr zur Doppelnutzung herangezogen werden.

Aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone sind die Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

5.4.3 Fahrradverkehr

Die Niederkasseler Straße soll bei ihrem Endausbau einseitig einen kombinierten Rad-/Gehweg erhalten. Ansonsten sind innerhalb des Planbereiches die Fahrbahnen vom Radfahrer mitzubenutzen.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Entlang der Niederkasseler Straße ist auf der nördlichen Seite ein Gehweg, auf der südlichen Seite ein kombinierter Geh-/Radweg geplant. Die Straße ”Am Friedhof” soll als gemeinsam zu nutzende Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge ausgebaut werden. In der gleichen Form soll der geplante Erschließungsweg in den Innenbereich erstellt werden.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über Haltestellen an der Niederkasseler Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5.5 Geänderte Festsetzung zur Fläche für die Abfallbeseitigung

Im Bereich der Gabelung des Erschließungsstiches wird neben den öffentlichen Stellflächen eine Fläche für die Aufstellung von Abfallbehältern am Abfuhrtag festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann auf die Anlage von großflächigen Wendehämmer für Müllfahrzeuge am Ende der jeweiligen Erschließungsstiche verzichtet werden.

Die Fläche, die in dem Bebauungsplan SP 150. Blatt 3a, 1. Änderung in die Grünfläche integriet war, wird zugunsten eines größeren Spielplatzes auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert und an die festgsetzten öffentlichen Stellplätzen angegliedert.

5.6 Geänderte Festsetzung zu Grün- und Freiflächen

Die Grünfläche soll als Quartiersplatz den Anliegern Spiel- und Erholungsfunktionen bieten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Spielplatzfunktion wird die Festsetzung „Parkanlage“ wird durch „Spielplatz“ ersetzt. Gleichzeitig wird die Fläche durch den Wegfall der ursprünglich vorgesehenen 6 öffentlichen Stellplätze und durch Verlagerung der Aufstellfläche für Abfallbehälter vergrößert.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 150, Blatt 3a, wurden als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher weiterhin in der unveränderten vorliegenden, beschlossenen Form für den Planbereich gültig.

5.8 Hinweise

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Bei allen baulichen Anlagen sind die entsprechenden Vorschriften der Wasserschutzzonenverordnung zu beachten.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Ein Teil der Maßnahme wurde bereits im Zuge der rechtskräftigen Bebauungspläne Sp 150, Blatt 3a und Sp 150, Blatt 3a, 1.Änderung umgesetzt. Die Flächen, die von dieser Planänderung berührt werden befinden sich im Besitz der Stadt Troisdorf. Zur Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes ist noch der Ausbau der Verkehrsanlagen in Teilbereichen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Für die Änderung des Bebauungsplanes fallen keine Mehrkosten an.

Zur Finanzierung des Aufwandes der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BauGB erhoben, die beim Verkauf der städtischen Grundstücke abgelöst werden. Die Stadt Troisdorf trägt gemäß § 127 BauGB und ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da sich die von der Änderung betroffenen Teilflächen im Besitz der Stadt Troisdorf befinden.

9. Anlagen

Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Sp 150, Blatt 3a vom 15.06.1999 sowie Überarbeitung des stadtökölogischen Fachbeitrages zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Sp 150, Blatt 3a vom 11.09.2003.

Troisdorf, 15.03.2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 15.03.2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)