Stadt Troisdorf

Begründung zum

B E B A U U N G S P L A N S P 1 5 0 , B L A T T 4 A

Ortsteil Spich, Bereich zwischen Schule Kriegsdorferstrasse und Friedhof

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Satzungsbeschluss).

1. Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Spich in einem -zum Teil geplanten, zum Teil bereits realisierten- Grünzug, der sich in einem Bogen um die westliche Wohnbebauung von Spich erstreckt und von der Bonner- / Dauner-/ Luxemburgerstraße bis zur Lülsdorferstraße reicht.
Die Fläche des Plangebietes beträgt überschlägig ca. 4 ha.
Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist im Bebauungsplan sowie in dem anliegenden Übersichtsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich liegt innerhalb der verbliebenen, großräumigen Freifläche zwischen den Wohngebieten Sternenstraße, dem geplanten Wohngebiet "Am Friedhof", der Friedhofs- und Schulanlage und den Gewerbegebieten, für die die Rahmenplanung Spich-West erarbeitet wurde.
Unter Berücksichtigung der in der Bestandsanalyse ermittelten Vorgaben und Restriktionen wurden 3 Vorschläge erarbeitet, die versuchen die städtebaulichen Vorgaben und Ziele in einen Kontext zu bringen.
Für den hier zur Diskussion stehenden Bereich des Bebauungsplanes Sp 150, Blatt 4a unterschieden sich die Vorschläge nicht.

Im Vordergrund steht die geplante und erforderliche Erweiterung des Friedhofs von Spich, die auch eine hierfür notwendige Betriebsfläche berücksichtigen muß.

Weiterhin ist für den, durch die Neuerrichtung des S-Bahn-Haltepunktes Spich weggefallenen Bolzplatz an der Straße ”Am Landgraben” gegenüber der alten Schule Ersatz zu schaffen. Es handelt sich um eine multifunktionale Rasenfläche, wo Fußballspiele nicht nur von Jugendlichen, sondern auch von privaten Freizeittreffs (z.B. Thekenmannschaften) stattfinden können, sowie u.a. Drachenfliegen und sonstige Ballspiele.

Die Wegeverbindungen innerhalb dieses öffentlichen Bereichs mit Friedhof, Bolzplatz und Schule sollen darüber hinaus optimiert werden.

Die Freiflächen wurden bislang als Ackerflächen und Grünland genutzt.

3. Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange

3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Zu diesem Punkt hat das Tiefbau- und Grünflächenamt einen stadtökologischen Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage 1 der Begründung beigefügt wird, wo die Thematik erörtert wird.
Ausgleichsmaßnahmen sind für die überwiegend festgesetzte Grünnutzung nicht erforderlich. Das Schulgrundstück liegt z.Zt. im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und stellt sich als nicht eingriffsrelevant dar.

3.2 Umweltbericht

Der Bebauungsplan bereitet –bis auf die für die Friedhofserweiterung notwendigen Nebenanlagen- keine bauliche Nutzung vor. Die Fläche für Gemeinbedarf sichert den derzeitigen Bestand des Schulkomplexes, wobei derzeit bereits ca. 3.000,-- qm bebaut sind und bei einer Grundflächenzahl von 0,4 max. noch ca. 3.500,--qm zur Verfügung stehen. Die komplette Ausnutzung erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich, da zur Zeit größere Flächen des Schulhofs neu gestaltet, bzw. weitere Flächen für einen Spielplatz hergerichtet werden.
Ein Umweltbericht i. Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung, bzw. einer Vorprüfung entsprechend § 2a BauGB wird nicht aufgenommen, da es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt.

3.3 Altlasten

In der Altlastenkarte der Stadt Troisdorf ist für das eigentliche Planungsgebiet keine Verdachtsfläche eingetragen.
Ca. 60 m außerhalb des Bebauungsplanbereichs, im Anschluß an die Trauerhalle des bestehenden Friedhofs, befindet sich die, in der Altlastenkarte der Stadt Troisdorf eingetragene Altablagerung Nr. 5108/47. Die Stadt Troisdorf hat hierzu eine Umwelttechnische Untersuchung im Rahmen einer Erstbewertung in Auftrag gegeben.
Das Baugrundlabor Batke kommt im September 1997 zu dem Schluß, dass ”aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ein Gefährdungspotential, welches sich negativ auf die Umweltmedien auswirken könnte, nicht auszuschließen ist”. Weitere Maßnahmen zur Untersuchung der Gesamtausdehnung, der Bodenluft und des Grundwassers wurden für erforderlich gehalten. In dem ehemaligen Abgrabungsbereich wurde Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll verfüllt.
Das Gutachten kann beim Stadtplanungs- und Vermessungsamt eingesehen werden.

3.4 Wasserschutzzone

Es wurde der Hinweis aufgenommen, daß der gesamte Planbereich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der RGW Köln liegt. Die entsprechenden Beschränkungen und Verbote werden in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt. Besonders wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenzone versickert werden darf und die gesammelte Einleitung in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf wie die Errichtung von mehr als 20 Stellplätzen, das Erweitern von Friedhöfen und das Errichten und Erweitern von Kompostierungsanlagen für reine Grünabfälle. Bestimmte Materialien für die Befestigung von Stellplätzen wie der Einsatz von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten bedarf ebenso der Genehmigung.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

In der 46 Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 23.11.1993 wirksam wurde, ist der Planbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Friedhof; sowie als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht.

4.3 Umgebung

Nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich der Friedhof; ein Bebauungsplan existiert hierfür nicht.
Südöstlich des Schulgeländes schließt sich Wohnbebauung an, die im Bebauungsplanbereich Sp 25, Blatt 2 liegt.
Südlich und südwestlich grenzt der Bebauungsplan Sp 150, Blatt 1b an, der im Anschluß an einen 25 m breiten Grünstreifen (z.T. mit Erdwall) Gewerbegebiet an der Langbaurghstraße festsetzt. Geplant ist die Verlängerung des Gewerbegebietes bis zum Kreisel Niederkasselerstrasse.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund der in der Rahmenplanung erarbeiteten und oben erläuterten Zielsetzungen wurden für den Bereich im Wesentlichen drei Festsetzungen gewählt.

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule

Die bestehende Gemeinschaftsgrundschule Kriegsdorferstrasse wurde durch die Festsetzung in ihrem Bestand geschützt.

Gleichzeitig wurde eine geringe Erweiterung des Grundstücks gegenüber den derzeitigen Grundstücksgrenzen vorgenommen. Entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze ist ein Flächenstreifen von ca 10 m Breite der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Hier ist vorgesehen, in Verbindung mit der Neugestaltung des Schulhofs eine Spielfläche (Spielplatz) anzulegen, die auch außerhalb der Schulzeiten und an Wochenenden öffentlich zugänglich bleibt.
Für das Schulgrundstück wurde die Grundflächenzahl mit 0.4, sowie die Zahl der Vollgeschosse mit II den angrenzenden Wohngebieten angepasst.

5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof

Der Friedhof wird in westliche Richtung bis zu der im anschließenden Bebauungsplan Sp 150, Blatt 1b festgesetzten Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Langbaurghstraße um ca. 1,8 ha auf städt. Fläche erweitert. Er soll in mehreren Bauabschnitten - ausgehend von dem Weg ”Am Friedhof” – erschlossen werden.

Die auf dem Gelände erforderliche Betriebsfläche, eine Lager- bzw. Umschlagfläche für Erdaushub und Kompost, ist an der südlichen Grundstücksgrenze im Anschluß an das Schulgelände vorgesehen. Da es sich im wesentlichen um eine Lagerfläche handelt, die nur sporadisch angefahren wird, ist mit Störungen für den Schulbetrieb nicht zu rechnen.

Zur günstigeren Aufschließung des Friedhofs ist eine Zufahrt direkt von der Langbaurghstraße geplant. Im Zuge der Ausarbeitung des Freiraumplanes für die Erweiterungsflächen des Friedhofes Spich hat sich ergeben, daß diese Grünverbindung zur Langbaurghstraße günstig für die Anfahrt der geplanten und erforderlichen Betriebsfläche des Gesamtfriedhofs ist.
Alternativ könnte der geplante Weg durch die zukünftige Park- und Friedhofsanlage zwischen der Scheidemannstraße und dem Feldweg ”Am Friedhof” mitgenutzt werden; allerdings müsste er in Teilabschnitten entsprechend dimensioniert und für Schwerlastverkehr ausgelegt werden. Hierdurch würde die Gestaltung der geplante Park- und Friedhofsanlage empfindlich gestört. Für die weitläufigen geplanten Park- und Friedhofsflächen ist die Erschließung von der Langbaurghstraße auch für die spätere Grün- und Friedhofsunterhaltung von Bedeutung, um lange und störende Zufahrten über das innere Wegenetz der Friedhofs- und Parkflächen zu vermeiden.

5.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz

Die Ersatzfläche für den an der Straße ”Am Landgraben” im Rahmen des Neubaus Bahnhof Spich weggefallenen Spiel-/Bolzplatz ist aufgrund der guten fuß- und radmäßigen Erreichbarkeit, der Nähe zu dem Schulkomplex und dem Abstand zu Wohngebieten inmitten des Grünzuges an dem Weg ”Am Friedhof” vorgesehen. Von jungen Erwachsenen / Thekenmannschaften könnten alternativ die Parkplätze am Friedhof genutzt werden.

Bolzplätze, zum Austoben junger Menschen, sollten – ohne Lärmschutzmaßnahmen - nicht unmittelbar neben Wohngebieten angelegt werden. Der vorgeschlagene Standort berücksichtigt einen Abstand von mindestens 50 m zu dem neuen Wohngebiet am Friedhof, der nicht unterschritten werden sollte.
In diesem Gelände liegt Lösboden (Hochflutlehme) vor, der trittempfindlich ist, so daß das Spielfeld auf dem Rasen großflächig variieren sollte. Da keine Tore aufgebaut werden sollen kann das Feld ”wandern”, so daß langfristige Zerstörungen des Rasens ausgeschlossen werden können. In Verbindung mit Pflanzungen ist eine multifunktionale großräumige Fläche notwendig. Der DNA (Fachnormenausschuß Sport und Freizeit) gibt den Bedarf für solche Spielflächen für Jugendliche und Erwachsene mit größer als 2.250 qm an, der auf Grund der geschilderten Bodenverhältnisse in 3-facher Fläche benötigt wird. Diese Fläche kann zwischen dem erforderlichen Abstand zum Wohngebiet und der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Langbaurghstraße eingeplant werden.
Zum Gewerbegebiet ist eine mindestens 10 m breite Pflanzung in abgestufter Form vorgesehen.
Der Arbeitskreis Spielplätze hat am 21.03.2000 den vorgeschlagenen Standort als Ersatz für den fortgefallenen Bolzplatz an der Strasse ”Am Landgraben” einvernehmlich beschlossen.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Rahmen der ICE - Baumassnahme planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme F 5 der Deutschen Bahn entlang des Weges ”Am Friedhof” - eine Baumallee, d.h. die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung auf einem jeweils 2,5 m breiten Grünstreifen - wurde nachrichtlich übernommen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche, vorhandene Kanalisation der Kläranlage Wahn zugeführt.

Bei der Beseitigung des Dachniederschlagswasser eines eventuell zukünftig geplanten Schulerweiterungsgebäudes ist das anfallende Regenwasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Dies entspricht der seit 01.01.96 geänderten Fassung des § 51 a Landeswassergesetz, wonach das Dachniederschlagswasser ”vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten” ist. Entsprechend der Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserwerk Zündorf der RGW-AG ist die Versickerung für die hier vorliegende Wasserschutzzone III B nur über die belebte Bodenzone zulässig. Untersuchungen der geologischen Verhältnisse im benachbarten Wohngebiet haben gezeigt, dass dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Wegen der gegenwärtigen hydraulischen Überlastung des Schmutzwasserkanals in der Scheidemannstraße scheidet ein Kanalanschluss zuzeit aus.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die oben beschriebene Anlage der Erweiterung Friedhof, der Fuß- und Radwege und des Bolzplatzes zu realisieren.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

9.1 Anfallende Kosten

Der Stadt Troisdorf entstehen folgende überschlägige Kosten (ca.):

Erstellung der Erweiterung Friedhof Spich: incl. Wegeführung, Betriebsfläche, 1. Erweiterungsstufe u. Gestaltung Scheidemannstrasse	900.000,00 DM
Erstellung des Bolzplatzes incl. Wegeführung u. Bepflanzung	200.000,00 DM
Gesamtkosten	1.100.000,00 DM

9.2 Vorgesehene Finanzierung

Der städtische Anteil ist aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken.

Anlagen: Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Sp 150, Bl.4a, Tiefbau- und Grünflächenamt

Troisdorf, 01.02.2002

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 01.02.2002

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister))