Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sp 161

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Sp 161 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Straße "Am Senkelsgraben".

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Sp 161 sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Gelände eines früheren Lebensmittelsupermarktes für die Angehörigen der Belgischen Streitkräfte geschaffen werden.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 161, auf dem die neuen Wohngebäude erstellt werden sollen, ist heute nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Durch die Baumaßnahmen werden daher dem Naturhaushalt keine weiteren Flächen entzogen. Insgesamt wird eine deutliche Verbesserung eintreten, da die Bereiche der Wohngärten und der Vorgärten entsiegelt und eingegrünt und bepflanzt werden. Eine stadtökologische Stellungnahme ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Die Fläche, auf der sich zur Zeit noch die Halle sowie die Stellplatzanlagen des ehemaligen Verbrauchermarktes befinden und auf der nun Wohngebäude errichtet werden sollen, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 ist nicht erforderlich, da weder die Schwellenwerte noch die Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG erreicht werden.

4- Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 <u>Flächennutzungsplan</u>

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist für den Planbereich des Sp 161 Grünfläche und Landschaftsschutzgebiet aus. Hier soll über die parallel laufende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes die erforderliche Umwidmung in Wohnbauflächen vorgenommen werden.

Da das Bebauungsplanverfahren Sp 161 und die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden und gemäß § 29 LG der Landschaftsschutz mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben wird, kann die Signatur auch im Flächennutzungsplan bereits entsprechend angepasst werden.

4.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 161 wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit eine entsprechende Anpassung an die südwestlich vorhandene Bebauung gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bebauungsplan Sp 161 über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 04, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie über eine maximale Traufhöhe von 6 m und maximale Firsthöhe von 11 m geregelt. Damit fügen sich die möglichen Gebäude in den gegenüberliegenden Baubestand ein und gewährleisten zugleich aufgrund der angemessenen Höhenentwicklung einen sinnvollen Übergang zu den angrenzenden Grünbereichen.
Über die Textliche Festsetzung, dass Wohnbaugrundstücke mindestens 250 qm groß sein müssen soll gewährleistet werden, dass neben der geplanten Wohnbebauung ausreichend freie Grundstücksflächen verbleiben, die eingegrünt werden und damit einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Naturflächen herstellen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Planbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung entspricht, wobei die Gebäudelänge jedoch 13 m nicht überschreiten darf. Hierdurch wird gewährleistet, daß keine zu massiven, überlangen Baukörper entstehen können.
Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen eingefasst, die zum einen eine sinnvolle ökonomische Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und zum anderen ökologischen Belangen Rechnung tragen.
Über die Textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hierüber soll eine

zusätzliche Versiegelung der ausgewiesenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen verhindert werden.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der südwestliche Planbereich wird von der Straße "Am Senkelsgraben" tangiert, die als Anliegerstraße einzustufen ist. Von hier aus werden die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen nordöstlich dieser Straße durch Überbrückungen eines angrenzenden Entwässerungsgrabens über eine nebenliegende Wegefläche erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Troisdorf, der Allgemeinheit und der Erschließungsträger belegt ist.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss innerhalb des Planbereiches auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind aufgrund der geringen Ausbaubreite keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

5.4.3 Fahrradverkehr

Sowohl auf der Straße "Am Senkelsgraben" wie auf dem parallel verlaufenden Erschließungsweg muss der Radfahrer die für alle Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen mitbenutzen, da keine separaten Radwege angelegt sind.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Der Fußgänger muss ebenfalls die allgemeinen Verkehrsflächen mitbenutzen. Ein separater Gehweg ist nicht vorhanden oder geplant.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über Haltestellen in der nahe gelegenen Maarstraße und der Hauptstraße (B8) in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen eingeplant. An den Planbereich grenzen jedoch Grünflächen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, an. Ein größerer Spielplatz ist an der Maarstraße auf kurzem Wege erreichbar.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften für den Planbereich werden durch den Rat der Stadt Troisdorf in Form einer isolierten Gestaltungssatzung beschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.7 Sonstiges

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Bauausführung zu beachten.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 51 a Landeswassergesetz die auf allen befestigten Flächen (Dächer, Grundstückszufahrten u.ä.) anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken in den nordöstlich gelegenen "Senkelsgraben" abzuleiten sind. Die einzelnen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Um die über den Bebauungsplan möglichen baulichen Maßnahmen zu ergreifen, müssen im Vorfeld die bestehende Halle abgebrochen und die befestigten Flächen beseitigt werden.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen für die Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten an.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Sp 161 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Anlagen

- Stadtökologische Stellungnahme

Troisdorf, den 01.07.2003

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 01.07.2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)