STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 188

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Zedernweg

- Städtebauliche Erneuerung im Bestand -

Stand: Satzung – 29.03.2011

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (i. V. m. 13 a BauGB)

Bebauungsplan SP 188

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Zedernweg

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes SP 188 liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Troisdorf-Spich, auf dem nach Nordosten ansteigendem Hang, der zu den Wald- und Heideflächen der Wahner Heide überleitet. Die nordöstliche Grenze des Plangebietes ist gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Wahner Heide“. Nach Süden erstreckt sich das Plangebiet bis zum Wacholderweg. Im Nordwesten schließt es an die Wohngärten der Bebauung Fichtenweg an und erstreckt sich nach Südosten bis zu dem parallel zum verrohrten Asselbach verlaufenden Fußweg.

Das Plangebiet wurde Mitte der 1960er Jahre auf der Grundlage des zwischenzeitlich nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes SP 14, Blatt 2 planmäßig mit Wohngebäuden bebaut. Die vorhandene, zweigeschossige Bebauung ist durch Geschosswohnungsbau, vornehmlich auf der südöstlichen Seite des Zedernweges, und durch freistehende Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite gekennzeichnet. Trotz des hohen Anteils an Geschosswohnungsbau weist das Quartier insgesamt eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte auf, was vorrangig auf die großzügigen Grünflächen zwischen den zeilenartig angeordneten Mehrfamilienhäusern zurück zu führen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes schließt nordwestlich durch Einbezug des Eckgrundstückes Wacholderweg / Fichtenweg lückenlos an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 an. Nach Süden wurde der Geltungsbereich über das östliche Eckgrundstück Josef-Frank-Straße / fußläufige Fortsetzung Wacholderweg ausgedehnt, um für dieses Grundstück die Bebaubarkeit, insbesondere die Tiefe der überbaubaren Fläche abschließend zu regeln.

Die Größe des Plangebietes beträgt einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen ca. 1,7 ha.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als Wohnbauflächen dar.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Art der im Bebauungsplan SP 188 festgesetzten baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan, der eine städtebauliche Erneuerung im Bestand vorbereitet, dient der Innenentwicklung des Stadtteils Troisdorf-Spich. Er wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Größenbeschränkung zur Aufstellung von Bebauungsplänen von 2,0 ha nicht überschritten wird. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung,

Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser weisen insbesondere im Hinblick auf die gestiegenen energetischen Anforderungen einen hohen Sanierungsstau auf. Nach Einschätzung des Eigentümers ist die Neubebauung der Grundstücke weitaus wirtschaftlicher als die Sanierung der vorhandenen Gebäude.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die vorhandene Bebauung aus weit in die Tiefe reichenden Mehrfamilienhäuser südöstlich des Zedernweges findet im weiteren Umfeld keine Entsprechung, sodass die Umgebungsbebauung im unmittelbaren Umfeld derzeit einen weiten Zulässigkeitsmaßstab für die Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB lässt.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen geregelt werden.
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche sichern einerseits den baulichen Bestand und ermöglichen andererseits eine bedarfsgerechte Erneuerung des Quartiers im Hinblick auf die weiterhin ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Schutzgebiete

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-2, Stadtwald Troisdorf, des Landschaftsplanes Nr. 15, Wahner Heide an. Daran grenzt nördlich des Mauspfades, der, Kreisstraße 20, das FFH-Gebiet DE 5108-301 „Wahner Heide“ an, das hier mit dem Vogelschutzgebiet DE 5108-401“Wahner Heide“ in Deckung liegt. Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt rd. 500 m Luftlinie. Dazwischen befindet sich der als Nacherholungsgebiet genutzte Troisdorfer Stadtwald. Die Bedeutung des Schutzgebietes für Natura 2000 wird in den Meldedokumenten[1] wie folgt beschrieben:

[1] www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/fachinfo/listen/meldedok/DE-5108-301, Download vom 08.11.2010

„Das von Relief- und Bodenausstattung äußerst abwechslungsreiche Gebiet weist eine hohe Biotop- und Artenvielfalt auf, die für den südlichen Teil des Niederrheins ausgesprochen repräsentativ und in dieser Vielfalt und Ausdehnung nur noch hier erhalten ist. Sie enthält, bedingt durch die über 180 Jahre andauernde militärische Nutzung einen hohen Anteil an Magerstandorten, die besonders in den beiden z. Zt. bereits wieder geöffneten größeren Heidegebieten, dem Geisterbusch im Nordosten und dem sich quer von Ost nach West erstreckenden Südheidezug zahlreichen gefährdeten Pflanzen und Tierarten Lebensraum bieten. Diese Heidegebiete sowie kleine, meist gut erhaltene Heidemoore sind eingebettet in einen breiten Gürtel von z. T alten bodensauren Eichenwäldern und Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern auf trockenen bis feuchten Standorten in gutem, teils hervorragendem Erhaltungszustand, die im Osten auf den Bergischen Randhöhen von Hainsimsen-Buchenwald abgelöst werden. Im unteren Drittel des Gebietes quert das mit Moorwald und Erlenbruchwäldern bestockte Scheuerbachtal von der Ost- bis zur Westgrenze. Im Südostzipfel machen in der Aggeraue die Altwässer mit Erlen-Eschen- und Weidenwäldern sowie Eichen-Eschen-Ulmenwald und die Flachland-Mähwiesen den Wert des Gebietes aus und erhöhen damit noch die Vielfalt des Heidegebietes. Im Nordosten schließt sich der Königsforst mit seinen sauren Eichen- und Buchenwäldern an und bildet mit den Wäldern der Wahner Heide einen großflächigen Verbund.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes SP188 und die in Folge zu erwartenden Veränderungen werden keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben. Diese Einschätzung beruht auf folgenden Gründen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotoptypen vorhanden, die mit dem Schutzgebiet korrespondieren Von der geplante Wohnbebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand zum Schutzgebiet beträgt mehr als 300m.

4.2 Bodenschutz

Für die Bestandserfassung der Böden wurden das Informationssystem BK 50 – Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst, Stand Januar 2010, sowie die Bodenkarte von Nordrheinwestfalen, Blatt 5108, Köln-Mühlheim (Krefeld 1980) herangezogen. Für die weitere Bewertung wurde der vorhandene Versiegelungsgrad Grunde gelegt sowie eigene Begehungen.

Für den südöstlichen, überwiegenden Bereich des Plangebietes wird Podsol-Gley (Kennung im Informationssystem BK 50: L5108_P-G841GW) als Bodenart angegeben. Der Podsol aus Sand entstand aus jungpleistozänem bis holozönem Flusand über Kies, Sand und lehmigen Ton aus mittelpleistozäner Terrassenablagerung, bzw. zum Teil aus tertiärem bis präquartärem Lockergestein. Dieser Boden unterliegt weder einer Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, noch hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Es wird keine Schutzwürdigkeit hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials hervorgehoben.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird Podsol-Braunerde zum Teil typische Braunerde (Kennung im Informationssystem BK 50: L5108_P842) als Bodenart angegeben. Dieser Bodentyp wird gebildet aus Sand und schwach lehmige Sand aus Flugsand über Kies und Sand, vereinzelt schwach lehmigen Sand oder zum Teil schluffigem und steinigem Lehm, aus mittelpleistozäner Terrassenablagerung oder aus pleistozäner Solifluktionsbildung.

Diesem Boden wird weder eine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zugeordnet, noch hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Vielmehr gilt als Extremstandort die Stufe 1 der Schutzwürdigkeit nach BbodSchG und LbodSchG NRW aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials auf tiefgründigen Sand- oder Schuttböden.

Heute stellt sich das Plangebiet durch jahrzehntealte Wohnbebauung und Erschließungsflächen sowie gärtnerische Nutzung stark verändert dar. Die Planung berührt somit einen bereits genutzten, bebauten und vorbelasteten Standort und bereitet keine Flächeninanspruchnahme unbelasteter bzw. wenig belasteter Böden der Kulturlandschaft vor. Mit der Umsetzung der Planung werden die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen und durch Nachverdichtung in der Innenentwicklung umgesetzt.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein seit längerem besiedeltes Wohngebiet mit Haus- und Ziergärten und einer bisher unbebauten privaten Freifläche, die gleichfalls gärtnerisch angelegt wurde. Die Gärten werden in Ihrer Gesamtheit dem Biotoptyp HJ5/ HJ6, Hausgärten mit geringem bis mittlerem Gehölzbestand, zugeordnet. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion, da sie intensiv genutzt werden. Die Flächen sind zum Teil, so entlang des ehemaligen Asselbaches, öffentlich zugänglich.

Hervorzuheben sind die ausgewachsenen Ahorn-Bäume in der südöstlichen Verlängerung des Wachholderwegs und entlang des Fußweges entlang des Asselbaches. Es gibt Hinweise darauf, dass diese Bäume als Sommerquartiere für Fledermäuse dienen. Aufgrund der intensiven Nutzung als Haus- und Ziergärten des Plangebietes wurden keine tierökologischen Erfassungen durchgeführt. Bei der vorhandenen Gebäudestruktur und der intensiven Nutzung ist nicht mit bedeutenden Überwinterungsstätten von Fledermäusen oder bedeutenden Brutplätzen von europarechtlich oder streng geschützten Vogelarten im Plangebiet auszugehen. Die potenziellen Fledermausbäume sind nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen. Im Falle von Rodungsarbeiten, z.B. im Rahmen von Gartenneugestaltung, sind die größeren Bäume zuvor auf das Vorkommen von höhlenbewohnenden Tierarten zu untersuchen.

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG 2010 außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, vorzunehmen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, weist geeignete Ausweichlebensräume mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vor. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind durch die ausschließliche Wohnnutzung, die durch die städtebauliche Planung aus den 1960er Jahren vorge-

geben wurde, geprägt. Eine Durchmischung mit anderen Nutzungen hat nicht stattgefunden und das Gebiet ist auch faktisch nach der Art der Nutzung als reines Wohngebiet im Sinne von § 34 (2) BauGB zu behandeln. Aufgrund dieser vorgegebenen Planungssituation wird für die Bauflächen als Art der baulichen Nutzung WR – Reines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Zulässig sind 2 Vollgeschosse, als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4. als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Gemäß den Planungen zur städtebaulichen Erneuerung des Quartiers „Zedernweg“ sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefen der Baufenster sind mit 16 m ausreichend groß bemessen, um einerseits den Bestand abzudecken und andererseits eine Neubebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

Die hintere Baugrenze darf durch oberirdische Garagen und Carports um 3 m überschritten werden. Dies ermöglicht u. a. eine flexiblere Gestaltung der Hauszugänge.

Für die Unterbringung von Stellplätzen und ihrer Nebeneinrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch unterirdisch angeordnete Gebäudeteile zulässig. Diese Festsetzung gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO begünstigt den Bau unterirdischer Stellplätze insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, um die verbleibenden Flächen oberhalb der Geländeoberfläche für Nebenanlagen wie beispielsweise Kinderspielplätze oder als Grünfläche nutzen zu können. Der Umfang der Baugrenzenüberschreitung wird flächenmäßig durch die maximal zulässige Unterbauung von 80% der Geländeoberfläche begrenzt.

5.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße der Wohnbaugrundstücke ist auf 275 qm festgesetzt, um insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung unangemessen kleine Grundstücke, die im deutlichen Gegensatz zur vorhandenen baulichen Dichte stünden, zu vermeiden.

5.4 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Tiefgaragen sollen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, daher ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch unterirdisch angeordnete Gebäudeteile, die der Unterbringung von Stellplätzen und ihrer Nebeneinrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche dienen, zulässig (s. a. Pkt. 5.2).

Ebenfalls zulässig ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3 m durch oberirdische Garage und Carports (s. a. Pkt. 5.2).

Um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, ist von der, der Verkehrsfläche zugeordneten Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) zu überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ein Abstand von mindestens 7,50 m einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für ein bis zwei Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. Diese Vorfläche erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Stellplatzverpflichtung.

Nicht überdachte Stellplätze im Vorgarten sind ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall über Eignung des Standortes und den geltend gemachten Bedarf im Ermessen zu entscheiden. Mit der Ausnahmevorschrift soll insbesondere gewährleistet werden, dass noch eine Restfläche von optischem Gewicht für die bestimmungsgemäße Nutzung von Vorgärten verfügbar bleibt. Aus diesem Grund sind auch Carports und Garagen, die als bauliche Anlagen noch stärker Einfluss auf das Erscheinungsbild der Vorgartenzone nehmen, hier ganz ausgeschlossen.

5.5 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Zedernweg“, die im Südwesten in den Wacholderweg einmündet, unmittelbar an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden. Die Straße „Zedernweg“ ist eine Sackgasse. Nach Nordosten besteht lediglich ein Fußweg, der in den angrenzenden Erholungswald führt.

Im Zuge der Bebauungsplanung werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Wacholderstraße und im Bereich der Fußwegeverbindung an die geänderten Anforderungen und Grundstückszuschnitte angepasst.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Infrastruktur ist vorhanden.

Im Zedernweg besteht eine Trennkanalisation. Die häuslichen Schmutzwassermengen des Zedernweges wurden in der genehmigten Netzanzeige berücksichtigt und werden in der Kläranlage Köln-Porz/Wahn behandelt. Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Wahn vom 16.08.2010 ist eine geringfügige Erhöhung der Schmutzwassermengen durch die geplante Wohnraumverdichtung unkritisch.

Die Niederschlagsabflüsse wurden nicht in die Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes Wahn eingerechnet, da diese über die Regenwasserkanalisation, getrennt vom Schmutzwasser, dem Asselbach zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser und mögliche Drainagewassermengen ist daher in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten,

5.6 Grünflächen

Die Randstreifen der Fußwegeverbindung zwischen Wacholderstraße / Zedernweg und dem den Asselbach begleitenden Fußweg zwischen der Ortslage Spich und dem Spicher Stadtwald werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zugänge zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen über die Grünfläche sind nicht zulässig.

Der Fußweg aus der Ortslage Spich soll sich zum Spicher Stadtwald hin öffnen, daher wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ca. 55 m² große keilförmige Fläche des Flurstückes 497 (Grenze zum Landschaftsschutzgebiet) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche findet ihre Fortsetzung außerhalb des Plangebietes als Wiesenfläche im Landschaftsschutzgebiet.

6. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmale.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Gewässer- und Bodenschutz

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 22.07.2010 AZ. 22.5-3-5382068-173/10/ weist der KBD daraufhin, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt.

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. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, ist innerhalb des Plangebietes möglicherweise geringfügiger tagesnaher Bergbau gänzlich nicht auszuschließen. Da über Art und Weise sowie Umfang der Gewinnung keine weiteren Unterlagen vorliegen, empfiehlt die Bezirksregierung eine gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Da keine Hinweise auf Auffälligkeiten, die auf verlassene Grubenbauten oder auf altbergbaubedingte Einwirkungen hindeuten können, vorliegen, sind die Erkundungsmaßnahmen objektbezogen durchzuführen. Sofern sich bei einem Bauvorhaben (Neubebauung eines Grundstücks oder Erweiterung vorhandener Gebäude in der Grundfläche) die konkrete Wahrscheinlichkeit von altbergbaubedingten Einwirkungen ergibt, hat der Bauherr im Verfahren die Eignung des Baugrundstückes durch entsprechende Gutachten (Standsicherheitsnachweis, Baugrunduntersuchung) zu belegen.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind die öffentlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Wacholderstraße und im Bereich der Fußwegeverbindung Zedernweg - Stadtwald sowie die Grünflächen im Bereich des Fußweges am Asselbach an die geänderten Anforderungen und Grundstückszuschnitte anzupassen. Dazu sind ca. 364 m² städtischer Flächen zu privatisieren und im Gegenzug ca. 138 m² private Flächen von der Stadt zu erwerben.

8. Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen der Stadt Troisdorf durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

9. Anlagen

9.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland: Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke