B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Spich

Bezeichnung und Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage von Troisdorf-Spich im Bereich zwischen Lülsdorfer Straße, Deutscher Bundesbahn, Niederkasseler Straße und den östlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Spich, Flur 9, Nrn. 611 und 949.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sp 24 ist in der Vergangenheit mit seinen Änderungen aufgrund von Aussagen, die heutigen städtebaulichen Ansprüchen nicht mehr genügen, als überholt angesehen worden. Deshalb hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 18.01.1985 diesen Bebauungsplan mit Ausnahme seiner 8. Änderung aufgehoben. Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, daß der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Sp 24, 8. Änderung aufgrund von Blockabstimmungen im Verfahren rechtlich angreifbar geworden ist.
Die bisher genannten Gründe haben dazu geführt, Beschluß für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Sp 24, Blatt 1 zu fassen.
Wesentliche Ziele der Bebauungsplanung sind wie folgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und Ergänzung des Gebäudebestandes
- Durchführung von Straßenausbaumaßnahmen auf der Grundlage des neuen Bebauungsplanes
- Planungsrechtliche Grundlage für die Umgebungsplanung im Bereich des S-Bahnhofes Troisdorf-Spich

Der Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1 soll den Bebauungsplan Sp 24, 8. Änderung aus dem Jahre 1981 ersetzen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 24, Blatt 1 ist überwiegend bebaut. Gleichwohl werden durch die Planung bzw. Realisierung restlicher Bauvorhaben weitere Flächen versiegelt. Es soll daher versucht werden, über entsprechende textliche Festsetzungen einen ökologischen Ausgleich zu finden. Das wird in erster Linie über Festsetzungen von Grundstücksbepflanzungen, über Fassadenberankungen und die Festsetzung öffentlicher Grünflächen geschehen.
Die ehemalige Trassenvorgabe der K 29 ist z.B. eine solche Fläche, die teilweise öffentliches Grün werden soll und teilweise dem privaten Grün der anliegenden Gärten zugeschlagen werden kann.

Im Verlauf des Planungsgeschehens ist für das Bebauungsplangebiet eine Umwelterheblichkeitsstudie gefertigt worden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist und deren Inhalte Berücksichtigung finden sollen.

Besonderes Augenmerk liegt in diesem Zusammenhang auf einer Minimierung der Eingriffswirkung, die durch die Einrichtung öffentlichen Parkens im Bereich der Niederkasseler Straße erfolgt. Da diese Parkplatzanlage in städtischer Regie gebaut werden wird, ist sichergestellt, daß die in der Umwelterheblichkeitsstudie formulierten "Vorschläge zur Minimierung der Eingriffswirkung" auch umgesetzt werden.

Ein Hinweis auf DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird allgemein den textlichen Festsetzungen nachgestellt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden auch zwei Altlastenverdachtsflächen (Nr. 75 und 76) berührt, für die Erstbewertungen vorliegen und die der Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt werden.
Beide Erstbewertungen kommen zu folgendem Ergebnis:

"Nach den vorliegenden Untersuchungen geht von der Altablagerung Nr. 75 bzw. Nr. 76 keine umweltrelevante Gefährung aus. Sie kann aus dem Altlastenkataster gestrichen werden."

Nordwestlich am Plangebiet vorbei verläuft die Trasse der Lülsdorfer Straße, die in Teilbereichen neu gestaltet wird. Aufgrund ihrer zukünftigen Bedeutung ist auf der Lülsdorfer Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies wird durch die von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene Verkehrsbelastungsprognose für die Lülsdorfer Straße belegt.
Aus dem prognostizierten, höheren Verkehrsaufkommen läßt sich eine erhöhte Schallbelastung für das Plangebiet herleiten. Die Stadt Troisdorf hat daher ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Daraus ergeben sich Maßnahmen zur passiven Schallschutzdämmung an bereits bestehenden Häusern, die im Gutachten unter Netzfall 4 aufgeführt sind. Für diese Maßnahmen kommt der Träger der Straßenbaulast auf.
Weiterhin ergibt sich die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen bei Neu- oder Umbauten, die jedoch durch den jeweiligen Eigentümer eigenverantwortlich vorzusehen und nachzuweisen sind. Die erforderlichen Werte sind dem Gutachten zu entnehmen und im Einzelfall nachzuweisen.
Prognose und Schallgutachten sind ebenfalls der Begründung als Anlage beigefügt.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Bebauungsplanbereich folgende Nutzungen dar:

1. Wohnbauflächen entlang der Lülsdorfer Straße, Niederkasseler Straße sowie der Deutschen Bundesbahn

2. Gemischte Bauflächen in einem Teilbereich Niederkasseler Straße

3. Örtliche Hauptverkehrsfläche (K 29)

In der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gemischte Baufläche in Wohnbaufläche sowie in Grünfläche mit der Bezeichnung "Parkanlage" umgewidmet. Die Trasse der K 29 als örtliche Hauptverkehrsfläche entfällt.

Bebauungsplan

Rechtskräftig ist zur Zeit der Bebauungsplan Sp 24, 8. Änderung aus dem Jahre 1981. Dieser Plan wird durch die Neuplanung ersetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die Bauflächen als WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zum einen entspricht dies der bereits realisierten Nutzung, zum anderen wird diese Ausweisung als städtebaulich wünschenswerter Gebietscharakter für die angestrebte Restbebauung angesehen.
Entlang der Lülsdorfer Straße hat sich eine Gemengelage entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 24, Blatt 1 sind auf der südlichen Straßenseite Wohnbauflächen, auf der nördlichen Straßenseite im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Sp 21 gewerbliche Bauflächen vorhanden.
Durch entsprechende Zonierungen auf der Grundlage des Abstandserlasses NW von 1990 wurde das Gewerbegebiet entlang der Lülsdorfer Straße so gegliedert, daß eine Wohnbaunutzung auf der südlichen Straßenseite möglich ist.
Deshalb wird entlang der Lülsdorfer Straße WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Eine Trafostation an der Niederkasseler Straße wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, wird das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert festgesetzt.
In den überwiegenden Bereichen wird die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt; im Bereich der Jupiterstraße werden vorhandene Gebäude dreigeschossig ausgewiesen. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Höchstwert nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dagegen wird von einer Festsetzung der Geschoßflächenzahl abgesehen, wobei automatisch die Höchstzahl von 1,2 zieht. Dies geschieht, um im Baugenehmigungsverfahren den Ausbau von Dachgeschossen, bezogen auf die GFZ, problemlos genehmigen zu können.

Im Bebauungsplan werden, differenziert nach unterschiedlicher Geschossigkeit, maximale Gebäudehöhen festgesetzt, damit ein ansprechendes, der Umgebung angepaßtes Stadtbild erreicht wird.

Bauweise

In den überwiegenden Bereichen des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht sowohl der im Plangebiet praktizierten Bauweise als auch der städtebaulichen Absicht, Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern zu halten, um von den öffentlichen Verkehrsflächen aus den Blick in das gestaltete Grün der Innenbereiche zu ermöglichen.
In einigen Teilbereichen wird die geschlossene Bauweise festgesetzt; sie entspricht hier der bereits vorhandenen Bauweise.

Dachform

Als Dachform wird generell das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt und somit der überwiegenden Form der vorhandenen Dachlandschaften entsprochen. Als Ausnahme können noch andere Dachformen wie Walm-

dach, Krüppelwalmdach, Pultdach usw. zugelassen werden, sofern dies mit der umgebenden Bebauung vereinbar ist.

Grundstücksgrößen

Um einer städtebaulich nicht erwünschten, übermäßig hohen Verdichtung mit Wohnbebauung entgegenzuwirken, werden im Ortsteil Troisdorf-Spich Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt. Die Mindestgröße beträgt 225 qm.

Überbaubare Grundstücksflächen

In den bereits bebauten Teilbereichen des Planentwurfes werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand - auch Anbauten und Nebengebäude - hierdurch weitestgehend städtebaulich gefaßt werden kann. Im übrigen werden die überbaubaren Flächen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Bauweise so gewählt, daß der Wunsch nach individueller Baukörpergestaltung Berücksichtigung findet. Die Bautiefe varriert im Plangebiet in der Regel zwischen 14 und 16 m. In bebauten Teilbereichen werden am Bestand orientiert größere Bautiefen festgesetzt.

Im übrigen werden Dachform, Dachneigung und Firststellung je nach Bestand oder nach dem Gestaltungsentwurf festgesetzt.

Verkehrsflächen

Kraftfahrzeugverkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 24, Blatt 1 stehen für den Fahrverkehr Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung.
Die Haupterschließung des Plangebietes wird derzeit über die Lülsdorfer Straße vorgenommen; die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen unterschiedlichen Ausbaustandards. Eine Anbindung der Jupiterstraße an die Niederkasseler Straße kann erst nach Umwidmung der Niederkasseler Straße von Landstraße in Stadtstraße erfolgen. Einige Teilbereiche sind durch private Erschließungsflächen an die öffentliche Erschließung angebunden.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind im Bereich der Anliegerstraßen durchweg Längs- sowie Senkrechtparkstände vorhanden. Die derzeit noch nicht ausgebauten Teilbereiche werden verkehrsberuhigt mit Anlegung einzelner Stellplätze ausgebaut. Der durch die Wohnbaunutzung entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden, wobei einige private Stellplatzanlagen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen werden.
Im südlichen Planbereich, angrenzend an die Trasse der Deutschen Bundesbahn bzw. den Bahnhof Troisdorf-Spich soll eine öffentliche Stellplatzanlage für PKW (P + R) sowie für Fahrräder (B + R) den Stellplatzbedarf des S-Bahnhofes Troisdorf-Spich teilweise abdecken. Die Ausweisung erfolgt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche". Die Abdeckung des restlichen Stellplatzbedarfes soll auf der südöstlichen Seite der Deutschen Bundesbahn in einem anderen planerischen Zusammenhang erfolgen.

Fußgänger- bzw. Radfahrerverkehr

Im Bereich der Jupiter- und Saturnstraße werden die Fußgänger über separate Fußwege geführt. In den übrigen Bereichen sind bzw. werden die Straßen mit

Mischprofil als verkehrsberuhigte Bereiche ohne separate Bürgersteige ausgebaut. Als separate Fuß-/Radwege sind die Sternenstraße entlang der Bundesbahntrasse, eine bereits ausparzellierte Fläche im westlichen Planbereich sowie ein Verbindungsweg zwischen Niederkasseler Straße und Saturnstraße ausgewiesen. Separate Radwege sind im Plangebiet dagegen nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Niederkasseler Straße ist das Plangebiet durch Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden.

Nicht überbaute Flächen/öffentliche Grünflächen

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden Maßgaben eingefügt, die die Begrünung der nicht überbauten Flächen regeln.

Im südöstlichen Planbereich wird eine vorhandene Anpflanzung, sowie der Bereich der ehemals geplanten Trasse der Kreisstraße "K 29" als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Mit dieser Maßnahme soll das Grünflächenangebot im Ortsteil Spich angereichert werden.

Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.
Auf die Anwendung einer Gestaltungssatzung wird bewußt verzichtet, weil das Maß der vorhandenen Bebauung, die Vielzahl der ausgeführten Einfriedigungsarten und alle sonstigen einschlägigen Belange genügend Vorhaltemaß für bauordnungsrechtliche Entscheidungen liefern.
Hier soll nicht eine neue Rechtslage erhöhte Abweichungen von den Ist-Zuständen mit sich bringen.

Sonstiges

Der Planbereich des Bebauungsplanes Sp 24, Blatt 1 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

Verwirklichungsmaßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist noch Landerwerb im Bereich der öffentlichen Grünflächen, aber auch teilweise im Bereich des öffentlichen Parkplatzes erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Anfallende Kosten

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	ca.	287.940,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	235.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	30.000,-- DM
Begrünungskosten	ca.	45.000,-- DM
Kanalbaukosten		entfallen
Kosten für passiven Lärmschutz an Gebäuden	ca.	70.000,-- DM
Sonstige Kosten		2.060,-- DM
zusammen		670.000,-- DM

Finanzierung

Soweit sich die Kosten auf Schalldämmaßnahmen an bestehenden Gebäuden beziehen, sind diese durch den Träger der Straßenbaulast zu finanzieren. Die anderen Kosten sind Erschließungskosten im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und werden somit zu 90 % durch die vorhandenen zukünftigen Anlieger gedeckt.
Der 10 %ige Anteil der Stadt wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Troisdorf-Sieglar, den 17.08.1992

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)

Anlagen

1. Verkehrsbelastungsprognose Lülsdorfer Straße
2. Schallgutachten für den Bereich der Bebauungspläne Sp 90, Blatt 1 und Sp 24, Blatt 1 in Troisdorf-Spich
3. Umwelterheblichkeitsstudie zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bereich des Bebauungsplanes Sp 24, Blatt 1
4. a) Erstbewertung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 75
   b) Erstbewertung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 76