Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Sp 25

2. Offenlage

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan Sp 25 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich zwischen Kriegsdorfer Straße (K29), Straße "Im Feldbruch", Dauner Straße und nördlicher Abgrenzung des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Sp 25".
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der vorliegende Bebauungsplan Sp 25 soll einen Teilbereich des "alten" Gesamtplanes Sp 25 ersetzen, der in seiner Gesamtheit mit Ausnahme von zwei kleineren Bereichen - Änderung Nr. 3 und 8 - in der Vergangenheit aufgehoben worden ist.
Diese Aufhebung war notwendig geworden, weil die Planungsinhalte aus einer Zeit stammten, in der andere als die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen Gültigkeit hatten. Außerdem waren ganz bestimmte Festsetzungen nicht mehr erforderlich.
So wies der "alte" Plan z.B. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" und einen Kinderspielplatz aus, Nutzungen, die bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Kriegsdorfer Straße, nordwestlich des Plangebietes zwischenzeitlich realisiert wurden (Schule, Kindergarten).

So soll also der neue Bebauungsplan Sp 25 dazu dienen, Nutzungen, Grundstückszuschnitte - und größen und Straßenführungen einschließlich deren Ausbaubreiten anzubieten, die neuerlichen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden.

Aus den Anregungen und Bedenken nach der 1. Offenlage ist eine Änderung in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Die südliche Planstraße, ausgehend von der Nürburgstraße, entfällt ab Flurstück 232 (Gemarkung Spich, Flur 15) ebenso wie die straßenbegleitenden überbaubaren Grundstücksflächen. Die geänderten Flächen bleiben Gartenland und werden als "private Grünfläche" festgesetzt.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Den größten Anteil am Plangebiet haben die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Teilbereichen ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Durch die Ausweisung von Baugebieten wird eine umfangreiche Neubebauung ermöglicht, die überwiegend Ackerflächen, in geringem Umfang auch Gartenflächen in Anspruch nimmt.

Die vorgesehene Wohnbebauung und Straßenbaumaßnahmen führen zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die auftretenden Beeinträchtigungen sind jedoch als gering zu bewerten.

Die beanspruchten Ackerflächen sind für die Biotopfunktion von untergeordneter Bedeutung. Gartenflächen werden nur in kleinen Teilbereichen in Anspruch genommen. Insbesondere führt die Realisierung der festgesetzten Nutzungen kaum zu Verlusten von Gehölzen. Bei der Planerarbeitung wurde besonders auf den Erhalt eines im Plangebiet vorhandenen hainartigen Baumbestandes geachtet (Gemarkung Spich, Flur 15, Flurstück 112) und die ursprünglich vorgesehene Erschließung benachbarter Grundstücke verändert. Insgesamt werden durch die vorgesehenen Baumaßnahmen keine Flächen beansprucht, die besondere Bedeutung für die Biotopfunktion haben.

Durch die Flächenneuversiegelung werden Wasserhaushalt und Lokalklima beeinträchtigt. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in die Kanalisation abgeleitet. Die reduzierte Niederschlagsversickerung führt zur Verringerung von Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserdargebot. Durch die Flächenversiegelung wird außerdem das Lokalklima verändert. Aufgrund der teilweise geringen Bebauungsdichte ist die Wirkung der Flächenversiegelung auf Wasserhaushalt und Klima jedoch sehr gering.

Durch die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geforderte gärtnerische Nutzung der Grundstücksfreiflächen wird, insbesondere durch die Bepflanzung mit ausdauernder Vegetation, ein Ausgleich für die verbleibenden negativen Wirkungen der Flächenversiegelung geschaffen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neubaumaßnahmen ist ebenfalls gering, da die Landschaft bereits durch Wohnbebauung im Außenbereich stark zersiedelt ist. Zudem grenzt das Plangebiet im Osten an bestehende Wohnbaugebiete, so daß die vorgesehene Bebauung die Ortslage arrondiert.

Insgesamt bleiben die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auf das unumgängliche Maß beschränkt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Bebauungsplanbereich Wohnbaufläche dar.
Der Bebauungsplan ist aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Bebauungsplan:

Nachdem der Vorgänger - Gesamtbebauungsplan Sp 25 - mit Ausnahme der Änderungen Nr. 3 und 8 aufgehoben wurde, soll jetzt der vorliegende Bebauungsplan Sp 25 einen Teilbereich dieses Vorgängerplanes ersetzen. Die Änderung Nr. 8 geht hierbei in dem neuen Plan auf.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 25 wird WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der dort bereits in Ansätzen realisierten bzw. als städtebaulich wünschenswert erscheinenden Nutzung, die häufig in Form von Einfamilienhausbauten erkennbar ist.

Die Festsetzung von WR = Reinem Wohngebiet war nach Prüfung abzulehnen, weil die nahe räumliche Lage des Bebauungsplangebietes zu Hauptverkehrszügen - Autobahn A 59, Südumgehung Spich - wegen der für das Plangebiet einzuhaltenen Immissionsrichtwerte dies nicht ratsam erschienen ließ.

Maß der baulichen Nutzung:

Entlang der Kriegsdorfer Straße, der Straße " Im Feldbruch", der Dauner Straße und teilweise auch der Nürburgstraße, wird überwiegend die 2-Geschossigkeit als Höchstmaß der Höhenentwicklung festgesetzt. Dies entspricht weitestgehend der Ortsüblichkeit in den genannten Bereichen. Die GRZ wird hier mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt (Höchstwerte der BauNVO).
Die Restbereiche des Bebauungsplanes, die vornehmlich als Blockinnenbereiche zu kennzeichnen sind, werden 1-geschossig mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt.

Hier gelten die selben städtebaulichen Werte wie bei der 2-Geschossigkeit (GRZ 0,4, GFZ 0,8).
Ziel dieser von "Außen" nach "Innen" abgestuften Höhenentwicklung ist es, die Blickbeziehungen in Richtung Blockinnenbereich nicht allzusehr durch hohe Baukörper zu verstellen.

Bauweise:

In weiten Teilbereichen entlang der Kriegsdorfer Straße, der Straße "Im Feldbruch", der Dauner Straße und der Nürburgstraße, wird die offene Bauweise ausgewiesen. Diese Bauweise, die von ihrer Eigenschaft her den meisten Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden zuläßt, wird überall dort festgesetzt, wo diesem Gedanken aus städtebaulichen Gründen Rechnung getragen werden soll bzw. kann.
In den übrigen Planbereichen werden die geschlossene Bauweise, die abweichende Bauweise, Hausgruppen oder Doppelhäuser ausgewiesen. Dies ist abhängig von den vorhandenen Grundstückszuschnitten bzw. von den im Bebauungsplan als Hinweise eingetragenen Teilungsvorschlägen. So soll planerisch gewährleistet werden, daß jedem Grundstück eine mehr oder weniger optimale Bebauung zukommen kann.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Teilbereichen des Planentwurfes wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand - auch Anbauten - hierdurch weitestgehend städtebaulich gefaßt werden konnte.

Die Tiefe dieser Flächen variert daher zwischen 14,00 und 18,00 m.

Etwa in Planbereichsmitte wurden die überbaubaren Flächen entlang den Erschließungsflächen so um eine öffentliche Grünfläche gruppiert, daß ein geschlossenes Gebiet von hohem Wohnwert entsteht.

Im übrigen wurden überbaubare Flächen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Bauweise so gewählt, daß der Wunsch nach individueller Baukörpergestaltung Berücksichtigung findet.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Dem Fahrverkehr stehen im Plangebiet Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Es wird sozusagen von 3 Seiten eingerahmt durch die Kriegsdorfer Straße, die Straße "Im Feldbruch" und die Dauner Straße. Von der Straße "Im Feldbruch" in südwestlicher Richtung ausgehend, führt mittig die Nürburgstraße ins Plangebiet. Von ihr aus gehen in nordwestlicher Richtung zwei Straßenstiche, die den ihnen zugeordneten Blockinnenbereich erschließen. Über die Kriegsdorfer Straße ist sowohl der Ortskern Spich zu erreichen, als auch, nach Fertigstellung des Auffahrbauwerkes, die Flughafenstraße A 59, womit das Plangebiet dann unmittelbar an den überörtlichen Verkehr angeschlossen wird.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind entlang der Straße "Im Feldbruch" Längs- und Querparkstände vorhanden.

Der durch die Wohnbaunutzung entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Fußgänger- und Radfahrverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird in der Regel, soweit es sich nicht um gemischt genutzte Flächen der Blockinnenbereiche handelt, beidseitig der Erschließungsstraße auf Bürgersteigen geführt.
Entlang der Spicher Straße sind kombinierte Geh-/Radwege geplant bzw. vorhanden, die das gesamte Radwegenetz der Stadt Troisdorf ergänzen helfen. Hier besonders im Hinblick auf die Radwegebeziehung zwischen den Ortsteilen Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Kriegsdorf und Troisdorf-Spich.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan Sp 25 werden neben den textlichen Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften beigegeben, die jedoch als isolierte Satzung auf der Grundlage des § 81 BauONW 1984 beschlossen werden sollen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiterentwickelt werden.
In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Sp 25 sind die noch nicht im städtischen Besitz befindlichen Flächen für die geplanten Erschließungstrassen zu erwerben. Weiterhin sind die hier notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen um den Ausbau der Straßen- und Verkehrsflächen überhaupt vorzunehmen.

Soweit ersichtlich, sind Landumlegungen nicht erforderlich.

Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Sp 25 fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten ca.	DM	150.000,00
Straßenbaukosten ca.	DM	700.000,00
Kanalbaukosten ca.	DM	475.000,00
Beleuchtungskosten ca.	DM	110.000,00
Kosten der Begrünung ca.	DM	155.000,00
sonstige Kosten ca.	DM	10.000,00
Summe ca.	DM	1.600.000,00

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig durch Erschließungsbeiträge nach BauGB und Finanzmittel aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Troisdorf-Sieglar, den 18.04.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)