B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 25, Blatt 2

Das Verfahren zum Bebauungsplan Sp 25, Blatt 2 wird gemäß dem Baugesetzbuch i.V.m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt. Der Plan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Sp 25, Bl. 2 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich der Kriegsdorfer Straße und der Scheidemannstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Über den Bebauungsplan Sp 25, Bl. 2 soll für die im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ausgewiesene Wohnbaufläche entlang der Kriegsdorfer Straße (Bereich Scheidemannstraße) die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Hier kann ohne großen Erschließungsaufwand über eine eingehängte Schleife an die Kriegsdorfer Straße ein Gebiet erschlossen werden, auf dem ein dringender Wohnraumbedarf der Stadt Troisdorf abgedeckt werden kann. Daher liegen auch die Voraussetzungen zur Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vor, die das Verfahren erleichtern und beschleunigen.

Der bestehende und mittelfristig zu erwartende Wohnbedarf in Troisdorf leitet sich aus den überörtlichen Rahmenbedingungen und den Zielen der Stadt Troisdorf für ihre weitere städtebauliche Entwicklung ab. Sie sind im Abschlußbericht zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes bis zum Jahre 2000 vom Juni 1992 dargelegt.
Aus der Bevölkerungsentwicklung und dem zusätzlichen inneren Bedarf der vorhandenen Bevölkerung ist mit einem Bedarf zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahre 2000 zu rechnen. Um diesen Mehrbedarf zu decken, betreibt die Stadt Troisdorf ein Programm zur verstärkten Schließung von Baulücken, die Abrundung von vorhandenen Wohngebieten und die Vorbereitung zur Ausweisung eines größeren neuen Wohngebietes.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2 wurde von der Stadt Troisdorf eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durchgeführt. Für die Ermittlung wurde jedoch nur die südliche Hälfte des Planbereiches herangezogen, da die für den nördlichen Teilbereich geplante Bebauung bereits vorab nach § 34 BauGB genehmigt wurde.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung kommt zu dem Ergebnis, daß durch den geplanten Eingriff eine Defizit entsteht, das auf der Fläche des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2 nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden kann. Der ermittelte Teilausgleich soll durch im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie durch textliche Fesetzung zur Bepflanzung der Privatgrundstücke und zur Wandbegrünung der zu erstellenden Gebäude erzielt werden.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes einerseits und den Belangen des dringenden Wohnungsbedarfs andererseits gibt die Stadt Troisdorf daher im Bereich des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2 der baulichen Nutzung den Vorzug.

An den Bebauungsplan Sp 25, Bl. 2 grenzt der Bebauungsplan Sp 150 an, für den eine Schallimmissionsprognose von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegeben wurde. Ergebnis dieser Prognose ist, daß für den Wohnbereich entlang der Kriegsdorfer Straße passiver Schallschutz erforderlich wird, der jedoch durch eine gewöhnliche Isolierverglasung gewährleistet ist.
Aufgrund des Umfanges des Gutachtens soll dieses nicht Anlage zur Begründung werden. Es kann jedoch jederzeit beim Planungsamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2 Wohnbauflächen aus.

Bebauungsplan
Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2 existiert bisher kein anderer Bebauungsplan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was genau der geplanten, künftigen Wohnnutzung auf diesem Gelände entspricht. Dabei werden die jedoch die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Sie wären an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht und auch nicht vertretbar.

Maß der baulichen Nutzung
Für den südlichsten Bereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Für den gesamten Restbereich gilt eine ebenfalls auf 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6 m. Diese Maße orientieren sich zum einen an der bereits bestehenden, gegenüberliegenden Bebauung und zum

anderen an den vorab nach § 34 BauGB genehmigten Baukörpern im nördlichen Planbereich. Über sie wird eine harmonische Eingliederung der geplanten Neubauten in das städtebauliche Gesamtbild des Ortsrandbereiches Spich gewährleistet.

Bauweise, überbaue Grundstücksfläche

Für den gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, daß die gesamte Palette der Bebauungsmöglichkeiten in der offenen Bauweise ausgeschöpft werden kann. Es können also sowohl Einzelhäuser oder Doppelhäuser als auch Bauzeilen errichtet werden. Hier soll den Bauträgern bzw. den einzelnen Bauinteressenten ein entsprechender Spielraum überlassen werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in einer Tiefe festgesetzt, die zum einen eine ausreichende bauliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet und auch noch Variationsmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudestellung offenläßt.

Verkehrsflächen

Kraftfahrzeugverkehr

Der Planbereich wird von der Kriegsdorfer Straße tangiert, die zur Zeit noch als K 29 klassifiziert ist. Dies soll sich nach Schließung der Unterführung der Niederkasseler Straße ändern, so daß dann nur noch von der Funktion einer Wohnsammelstraße auszugehen ist.
Von der Kriegsdorfer Straße zweigt eine Erschließungsschleife ab, die in die Schleidener Straße einmündet, welche ihrerseits wieder auf die Kriegsdorfer Straße führt. Über diesen Einhang soll der Planbereich erschlossen werden.
Die Gestaltung der Verkehrsfläche soll als gemischt zu nutzende Fläche erfolgen. Das bedeutet, daß hier Kraftfahrzeugverkehr und Fußgänger gleichrangig sind.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Planbereich gesonderte Stellflächen ausgewiesen. Sie sind zum größten Teil auf den Privatgrundstücken untergebracht und werden über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Eine kleinere Anzahl von Stellplätzen soll im öffentlichen Straßenverkehrsbereich als Längsparker eingerichtet werden.

Fahrradverkehr

Der Fahrradfahrer muß die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Planbereiches als gleichberechtigter Partner mitnutzen. Über zwei Verbindungsstutzen, die von der Erschließungsstraße abzweigen und zum einen auf den Rad-/Gehweg entlang der Kriegsdorfer Straße münden und zum anderen an die Rad-/Gehwege innerhalb des geplanten Grüngürtels zum benachbarten Bebauungsplan Sp 150 führen, werden Flächen ausgewiesen, die dem Radfahrer und dem Fußgänger vorbehalten bleiben.

Fußgängerverkehr
Der Fußgänger kann die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der geplanten Einhängeschleife als gleichberechtigter Partner neben dem Kraftverkehr nutzen. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer sind zwei Verbindungswege innerhalb des Planbereiches ausgewiesen, deren Weiterführung vorab beschrieben wurde.

Öffentlicher Personennahverkehr
Das Plangebiet ist über Bushaltestellen an der Kriegsdorfer Straße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Hier sind jedoch im Zuge der Verwirklichung der angrenzenden Bebauungspläne Überlegungen mit der Verkehrsgesellschaft hinsichtlich einer Überplanung des Busstellenhaltenetzes zu treffen.

Grün- und Freiflächen
Innerhalb des Planbereiches ist nur der südliche Eckbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Öffentliche Grün- und Freiflächen wie Kinderspielplätze sind nicht ausgewiesen. Es stehen jedoch in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen größere Grünflächen zur Verfügung, die auch entsprechend zur Freizeitgestaltung genutzt werden können.

Gestaltungsvorschriften
Gestaltungsvorschriften, die für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2 gelten sollen, werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Satzung beschlossen. Nur Vorschriften über Dachform und Dachneigung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sonstiges
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Verwirklichungsmaßnahmen
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen sowie der Ausbau der Straßenverkehrsflächen vorzunehmen. Die festgesetzte Fläche für die Stromversorgung im Bereich der Kriegsdorfer Straße ist für diesen Zweck freizuhalten.

Kosten und Finanzierung

Anfallende Kosten
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen folgende Kosten an:

1. Planungs- und sonstige Kosten	20.000,-- DM
2. Straßenbaukosten	320.000,-- DM
3. Kosten für Kanalbau	330.000,-- DM
4. Kosten für Beleuchtung	30.000,-- DM
Gesamtkosten	700.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung
Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und städtische Haushaltsmittel sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen
Bodenordnende Maßnahmen brauchen im Planbereich nicht vorgenommen zu werden, da sich alle Flächen im Besitz der Stadt Troisdorf befinden.

Troisdorf, den 13.06.95

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 13.06.95

Gölln er
(Bürgermeister)

Anlagen
- Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für die südwestliche Hälfte des Bebauungsplanes Sp 25, Bl. 2