Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG

zum Bebauungsplan Sp 43, 4. Änderung

1. BEZEICHNUNG UND ABGRENZUNG:

Der Bebauungsplan Sp 43, 4. Änderung liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich der Pfarrer-Werr-Straße, der Straße Am Schultheißkreuz und der Adenauerstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES:

Ziel und Zweck der 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 43 ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung tragen. Dabei wird gleichzeitig die für diesen Bereich rechtskräftige 2. Änderung überarbeitet und den neuen städtebaulichen Zielen angepaßt. Der noch rechtskräftige Plan setzt eine Flachdachbebauung mit bis zu acht Geschossen fest, die sich in weiten Teilen über die vorhandene Bausubstanz hinwegsetzt und auch den Wünschen und Vorstellungen des Grundstückseigentümers nicht Rechnung trägt.

Das neue städtebauliche Konzept sieht eine Reduzierung der Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse mit geneigten Dachflächen vor. Die überbaubaren Flächen sollen zugunsten vorhandener Großbäume und mehr Grünfläche zurückgenommen werden. Der geplante Wendehammer am Ende der Straße Am Schultheißkreuz wird zurückverlegt, so daß vor den Häusern ein größerer Grünraum verbleibt. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die an die geplante Neubebauung angrenzenden bestehenden Gebäude werden von der Planänderung zum Teil mit gefaßt, um eine sinnvolle Abgrenzung des Änderungsbereiches und eine harmonische städtebauliche Integration zu gewährleisten.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des Wendehammers Am Schultheißkreuz, die der Schaffung von Mietwohnungen dienen sollen, trägt die 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 143 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Troisdorf bei. Dadurch sind die Voraussetzungen zur Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) gegeben.

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.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes strebt die Stadt Troisdorf ein qualifiziertes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsstätten an, das mit der regionalen Entwicklung Schritt hält. Da sich zur Zeit weder für die Verdichtungsräume allgemein noch für den Raum Köln/Bonn speziell eine Abnahme der bisherigen Wohnwanderungsgewinne abzeichnet, rechnet die Stadt Troisdorf für ihr Stadtgebiet in der Kernrandzone der Verdichtung mit weiteren Zunahmen der Bevölkerung. Aufgrund der für die Stadt Troisdorf erstellten Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik geht der Stadtentwicklungsplan unter Zugrundelegung des Entwicklungsszenariums „Qualifiziertes Wachstum“ von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die Stadt Troisdorf gegenwärtig dabei, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Verwirklichung der potentiellen Wachstumsgröße zu schaffen. Besonderer Anstrengungen bedarf in näherer Zukunft die Sicherung einer dieser Entwicklung angepaßten Wohnraumversorgung. 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 parallel ein Programm zur verstärkten Schließung von Baulücken, die Abrundung von vorhandenen Wohngebieten und die Vorbereitung zur Ausweisung eines größeren neuen Wohngebietes.

3. UMWELTSCHUTZ, NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSSCHUTZ:

Die 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 43 basiert auf dem Bebauungsplan Sp 43, der 1968 rechtskräftig wurde und der 2. Änderung, die 1974 zur Rechtskraft gelangte.
Gegenüber der 2. Änderung, die für den Bereich der anstehenden 4. Änderung ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festsetzte, ist eine geringfügige Rücknahme der überbaubaren Flächen und z.T. eine deutliche Reduzierung der Geschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nicht erforderlich.

Um den Belangen des Natur- und Umweltschutzes jedoch soweit als möglich Rechnung zu tragen, sind innerhalb des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die eine Minimierung des Eingriffes bewirken sollen. Vorhandene Bäume werden, soweit die künftige Bebauung dies zuläßt, als erhaltenswert im Bebauungsplan festgeschrieben. Zusätzlich werden Bepflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Ebenso wird die Begrünung von Fassaden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gefordert.

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser gilt § 51 a Landeswassergesetz (LWG) unmittelbar. Da das Plangebiet im wesentlichen bebaut ist und die planveranlassende Baumaße durch einen einzigen Investor auf dem eigenen Grundstück durchgeführt werden soll, bedarf es keiner koordinierenden Regelung in der Bebauungsplansatzung. Es obliegt dem Bauherrn, die Vorschriften des § 51 a LWG zu erfüllen. Ggf. muß die Bebauung hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückbleiben oder eine Ausnahme gem. § 51 a Abs. 4 LWG geprüft werden.

4. BISHERIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION:

4.1 Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf setzt für den Bereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 43 Wohnbauflächen fest.

5. BEBAUUNGSPLAN:

Der Bereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 43 wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 43, 2. Änderung abgedeckt.
Dieser Plan setzt für den gesamten Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der Adenauerstraße ist eine Bebauung zwischen zwei und drei Geschossen in z.T. offener und z.T. geschlossener Bauweise zulässig. Im Bereich des Wendehammers der Straße Am Schultheißkreuz ist geschlossene Bauweise mit einer Bebauung zwischen einem und acht Vollgeschossen in gestaffelter Form festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschoßflächenzahl ist mit maximal 1,2 festgesetzt. Für den gesamten Bereich ist als Dachform das Flachdach ausgewiesen.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß der vorhandenen Bebauung und dem Gebietscharakter wird für den gesamten Bereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 43 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die noch zu errichtende Bebauung im Innenbereich am Wendehammer der Straße Am Schultheißkreuz soll für den Wohnungsbau bereitgestellt werden und fügt sich damit in den Gebietscharakter ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den südlichen Teilbereich und ein kleineres nordwestlich gelegenes Teilstück der Planänderung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf einer Teilfläche an der Adenauerstraße

wird der Bestand über eine Grundflächenzahl von 0,4 und max. Trauf- und Firsthöhen abgesichert.
Für einen weiteren Teilbereich an der Adenauerstraße, auf dem die Neubebauung geplant ist, wird eine 3-geschossige Bebauung möglich.
Im übrigen Planbereich sollen vier Vollgeschosse zulässig sein.
Die Grundflächenzahl beträgt für das Gesamtgebiet durchgängig 0,4. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über maximale Gebäudehöhen und Traufhöhen geregelt. Über diese Festsetzungen wird die städtebauliche Integration der Neubebauung in den Altbestand gewährleistet und eine sinnvolle, ökonomische Nutzung der Grundstücksflächen sichergestellt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Für die Bereiche der zweigeschossigen Bebauung wird aufgrund der bestehenden Situation die offene Bauweise festgesetzt. Hier variieren Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen untereinander.
Für die übrigen Bereiche wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier den Bestand abzusichern bzw. in angemessener Verdichtung eine Neubebauung zu ermöglichen. Dabei entstehen zwei Baublöcke, die untereinander z.T. höhenmäßig gestaffelt und ihrer Front strukturiert sind, um so die Gliederung der umgebenden Bebauung aufnehmen zu können.

Für alle Bereiche wird gemäß der vorhandenen Bebauung ein Satteldachabschluß zwischen 35 und 35 ° vorgeschrieben.

Sowohl die vorhandene als auch die geplante Bebauung werden durch Baugrenzen eingefaßt, die sich von der Tiefe der überbaubaren Fläche her am Bestand bzw. an den üblichen Tiefen im Wohnungsbau orientieren.

6.4 VERKEHRSFLÄCHEN:

6.4.1 Kraftfahrzeugverkehr:

Für den Kraftfahrzeugverkehr ist innerhalb des Planbereiches lediglich die Fläche für den Wendehammer Am Schultheißkreuz ausgewiesen. Dabei wird ein Bereich als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, der den Anforderungen zum Wenden für PKW's gerecht wird. Die erforderliche Wendefläche für Müllfahrzeuge soll auf privater Grundstücksfläche errichtet werden und wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger abgesichert.
Über die Straße Am Schultheißkreuz, die als Anliegerstraße einzustufen ist, soll die neu entstehende Bebauung im Innenbereich erschlossen werden. Tangiert wird der Planbereich von der Adenauerstraße und der Pfarrer-Werr-Straße, die ebenfalls als Anliegerstraßen einzustufen sind.

6.4.2 Ruhender Verkehr:

Neben einigen öffentlichen Längsparkplätzen auf der Adenauerstraße wird der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht.
Für die geplante neue Wohnbebauung im Blockinnenbereich sind einige Besucherstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen an der Adenauerstraße angeordnet. Der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, die vom Wendehammer der Straße Am Schultheißkreuz anfahrbar ist.

6.4.3 Fahrradverkehr:

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Planbereiches keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Auf den tangierenden Straßen muß der Radfahrer die öffentliche Straßenverkehrsfläche gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern nutzen.

6.4.4 Fußgängerverkehr:

Für den Fußgänger sind auf den das Plangebiet tangierenden Straßenverkehrsflächen separate Bürgersteige angelegt. Innerhalb des Planbereiches ist eine fußläufige Querverbindung zwischen der Adenauerstraße und der Straße Am Schultheißkreuz über ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, um dem umwegempfindlichsten Verkehrsteilnehmer einen kurzen Weg zu dem Versorgungsbereich an der Hauptstraße zu ermöglichen.

6.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr:

Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich in Planbereichsnähe an der Hauptstraße und an der Bonner Straße.

6.4.6 Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen eingeplant. Im angrenzenden Bebauungsplan Sp 4 soll jedoch ein neuer Kindergarten mit zugeordnetem öffentlichen Kinderspielplatz errichtet werden, der in eine öffentliche Grünfläche eingebettet ist.
Die für die geplante neue Wohnbebauung im Blockinnenbereich erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder gem. BauO NW sindvom Bauherrn auf den nicht überbauten Flächen nachzuweisen.

7. SONSTIGES:

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

In ca. 80 m Abstand zur Grenze des Änderungsbereiches ist die Gleistrasse für den ICE geplant. Aus den schalltechnischen Berechnungen zum Planfeststellungsverfahren geht hervor, daß der Bereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Sp 43 innerhalb der Schallschutzklasse 1 liegt und somit keine besonderen schalldämmenden Maßnahmen an bestehenden und geplanten notwendigen Gebäuden notwendig sind.

8. VERWIRKLICHUNGSMAßNAHMEN:

Die benötigten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bereits weitgehend in der Hand der Stadt. Einzelheiten der Erschließung regelt ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer und Investor.

9. BODENORDNENDE MAßNAHMEN:

Zur Verwirklichung des Planes ist ein geringfügiger Flächentausch im Bereich des geplanten Wendehammers Am Schultheißkreuz notwendig. Ansonsten sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG:

An Kosten entstehen der Gemeinde lediglich die Ausbaukosten für den geplanten Wendehammer Am Schultheißkreuz. Diese dürften jedoch weitestgehend durch die Rückveräußerung der bereits im städtischen Besitz befindlichen Straßenverkehrsflächen an den früheren Eigentümer gedeckt werden. Der Rückkauf kann erfolgen, weil die Wendefläche insgesamt verschoben wird und dadurch eine geringere Versiegelung des Bodens ermöglicht wird. Eine Teilfläche des neu anzulegenden Wendehammers verbleibt zudem in privatem Besitz, da hier lediglich Flächen für die Müllentsorgungsfahrzeuge bereit gestellt werden müssen.

Die Flächen für die geplante fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Wendehammer Am Schultheißkreuz und der Adenauerstraße verbleiben ebenfalls in Privatbesitz. Die Durchgangsmöglichkeit soll kostenneutral über ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit abgesichert werden.

Troisdorf,

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)