Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1, 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stadtteil Troisdorf-Spich, Hauptstraße, Lindenallee und Straße „In den Höhnen“

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1, 2 . Änderung beinhaltet die Flächen im Ortsteil Troisdorf-Spich zwischen der Hauptstraße, der Straße „In den Höhnen“, der Lindenallee und der Grenze zu den Grundstücksparzellen Nr. 965-968, 954, 872,873. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1 soll ein Teilbereich der festgesetzten Mischgebietsfläche zwischen der Hauptstraße und der Straße "In den Höhnen" in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) umgewidmet werden, um hier II-geschossige Einfamiliendoppelhäuser erstellen zu können. Der Restbereich entlang der Hauptstraße bleibt als Mischgebiet ausgewiesen, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit max. 700 m^2 Verkaufsfläche zu schaffen

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1, 2. Änderung, der bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1 überplant ist, ist heute fast zu 1oo % bebaut bzw. versiegelt. Durch die Baumaßnahmen werden daher dem Naturhaushalt keine weiteren Flächen entzogen, vielmehr wird eine deutliche Verbesserung eintreten, da die Bereiche der Wohngärten und der Vorgärten entsiegelt, eingegrünt und bepflanzt werden. Eine stadtökologische Stellungnahme ist der Begründung in Anlage beigefügt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich gemischte Bauflächen aus. Da im anstehenden Bebauungsplanänderungsverfahren nur eine relativ kleine Fläche als WA festgesetzt wird, kann dies als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen und gegebenenfalls später angepaßt werden.

4.2 Bebauungsplan

Für den Bereich der anstehenden 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1. Er weist für den überwiegenden Änderungsbereich Mischgebiet in I-geschossiger, abweichender Bauweise mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 mit Flachdach oder Satteldach = 20 ^{0} aus. Nur entlang der Hauptstraße ist ein 16 m tiefer Streifen als Mischgebiet in II-geschossiger geschlossener Bauweise, Grundflächenzahl 0,6, Geschoßflächenzahl 1,2 mit Satteldach mit 35^0 - 45^0 Dachneigung festgesetzt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen entlang der Hauptstraße bleibt die bisherige Festsetzung als „Mischgebiet“ bestehen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um diese Zentrumslage für nahversorgungsrelevante Nutzungen sicherzustellen.
Gemäß der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung wird für den Änderungsbereich entlang der Planstraße, ausgehend von der Straße „In den Höhnen“ und des geplanten Privatweges parallel zur Lindenallee „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet werden als Maß der Nutzung bis zu einer Bautiefe von 16 m zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 13,5o m und einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m, im Anschluß daran ein Vollgeschoß mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m und einer maximalen Traufhöhe von 5 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf o,6 festgelegt.
Als Maß der Nutzung werden für den Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" beidseitig der Planstraße zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,oo m und einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m sowie einer Grundflächenzahl von o,4, festgesetzt, entlang des Privatweges wird die maximale Traufhöhe auf 4,5o m und die max. Firsthöhe auf 10,5 m reduziert.
Für das gesamte Plangebiet wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Damit fügen sich die möglichen Gebäude in den angrenzenden Baubestand ein und gewährleisten einen harmonischen Übergang. Die Textliche Festsetzung, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 26o m2 groß sein müssen, soll gewährleisten, daß neben der geplanten Wohnbebauung ausreichend freie Grundstücksflächen verbleiben, die eingegrünt werden müssen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich des Mischgebietes werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen aus dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan

übernommen. Das bedeutet, daß fast das gesamte Grundstück mit Baugrenzen umfaßt wird. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um auf jeweilige planerische Erfordernisse flexibel reagieren zu können.

Aufgrund der Vorgabe durch den benachbarten Baubestand werden für den gesamten Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Den Gebäudeabschluß bildet ein Satteldach zwischen 3o° und 45 °. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingefaßt, die eine Bautiefe von 14,oo m zulassen.
Dadurch wird eine sinnvolle ökologische Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet und auch ökologischen Belangen Rechnung getragen.
Über die Textlichen Festsetzungen wird geregelt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Außerhalb dieser Flächen können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Damit soll eine zusätzliche Versiegelung nicht überbaubarer Grundstücksflächen eingeschränkt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Das Mischgebiet wird wie bisher ausschließlich von der Hauptstraße her erschlossen, die als B 8 qualifiziert ist und damit auch überörtliche Bedeutung hat.

Für den Planbereich mit Wohnbebauung soll als Erschließungsfläche eine Planstraße mit ca. 6,5o m Breite, ausgehend von der Straße „In den Höhnen“ ausgebaut werden. Sie endet in einem Wendehammer, der von seinen Abmessungen her auch Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bieten soll. Für die Wohnbebauung entlang der Lindenallee wird die Erschließung über einen 3,5 m breiten Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzellen sowie der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Über einen Vorfinanzierungs- oder Erschließungsvertrag wird die Erschließung der angrenzenden Grundstücke an die Planstraße sichergestellt.
Nach erfolgter Schlußabnahme wird die Planstraße erwerbskostenfrei an die Stadt Troisdorf übertragen.

Da die Planstraße als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut werden soll, sind hier Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt. Der ruhende Verkehr muß innerhalb des Planbereiches auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.
Der Planbereich ist über Haltestellen an der Hauptstraße (B 8) in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung "Parkanlage" entlang der Straße „In den Höhnen“ wird an die neu zu parzellierenden Wohnbaugrundstücke angepaßt.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften für den Planbereich wurden bereits für den B-Plan Sp 4, Blatt 1 + 2 in Form einer isolierten Gestaltungssatzung beschlossen und sollen weiterhin Bestand haben.

5.7 Sonstiges

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Bauausführung zu beachten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 51a Landeswassergesetz, die auf allen befestigten Flächen (Dächer, Grundstückszufahrten u.ä.) anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken, auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern sind. Ein diesbezüglich erstelltes hydrogeologisches Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die einzelnen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Um die gemäß Bebauungsplan möglichen baulichen Maßnahmen durchzuführen, müssen im Vorfeld die bestehenden Gebäude abgebrochen und die befestigten Flächen beseitigt werden.
Der Abbruch erfolgt in Abstimmung und nach Vorgaben der zuständigen Behörde.

Dies gilt auch für die im Plangebiet liegende Altlast; diese wird nach einem behördlich genehmigten Sanierungskonzept bis zum Ende der Offenlage entsorgt sein und kann aus dem Altlastenkataster gestrichen werden. Nach Durchführung ist die gefahrlose, zukünftige Nutzung des Planbereiches ohne Einschränkung gewährleistet.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes fallen für die Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten an.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Anlagen

- Stadtökologische Stellungnahme
- Hydrogeologisches Gutachten
- Altlastengutachten

Troisdorf, den 16.01.2004

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 16.01.2004

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)