Stadt Troisdorf

Begründung

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2, 1. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 BauGb-MaßnahmenG

1. Bezeichnung und Abgrenzung:

   Der Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2, 1. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Bonner Straße, der Hauptstraße, der Rodderstraße und der Adenauerstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

   Für Teilbereiche des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1 und Blatt 2 wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Aus diesem Verfahren heraus ergaben sich notwendige Änderungen, die nun zur Korrektur verschiedener Bebauungsplanausweisungen führen.

   Im einzelnen werden über das eingeleitete Verfahren folgende Änderungen vorgenommen:

   a) Der Grünzug, der sich von der Hauptstraße aus quer durch das Änderungsgebiet bis zur Adenauerstraße und in einem Teilbereich entlang der Adenauerstraße erstreckt, wird flächenmäßig reduziert. Die als Parkfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche erhält damit eine Größenordnung, die als quartiersbezogene Grünanlage einzustufen ist.

   b) Die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen Kindergarten wird vom Grundstückszuschnitt her der geänderten Grünfläche angepaßt.

   c) Die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls der geänderten Grünflächenausweisung angepaßt.

   d) Die überbaubaren Flächen erweitern sich in Teilbereichen aufgrund der Rücknahme der öffentlichen Grünflächen geringfügig. In anderen Teilbereichen werden sie an die neue Situation „Grünfläche/öffentliche Straßenverkehrsfläche“ entsprechend angepaßt.

   Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1 soll zügig durchgeführt werden, um das Umlegungsverfahren zum Abschluß zu bringen und die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen.

Mit der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken trägt der Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1 und 2 sowie die 1. Änderung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bei, so daß die Voraussetzungen zur Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vorliegen.
Der bestehende und mittelfristig zu erwartende Wohnbedarf in Troisdorf leitet sich aus den überörtlichen Rahmenbedingungen und 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 Wirtschaftskraft 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 Wanderungsgewinne 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 Entwicklungszenariums „qualifiziertes Wachstum“ von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Gegenüber 1993 wäre das ein Anstieg von ca. 3.500 Einwohnern. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die Stadt Troisdorf gegenwärtig dabei, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Verwirklichung der potentiellen Wachstumsgröße zu beschaffen. Besondere Anstrengung 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 neuen größeren Wohngebietes.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für den Bereich der Änderung besteht der Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2, der seit dem 22.02.1992 rechtskräftig ist. Im Zuge dieses Verfahrens wurden zwar durch entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise sowie über eine isolierte Gestaltungssatzung ökologische Belange berücksichtigt, jedoch wurde keine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen.
Im Zuge der anstehenden Änderung sind jetzt die Flächen zu berücksichtigen und zu bewerten, auf denen eine Minderung im Sinne des Naturschutzes eintritt. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch eine Reduzierung der öffentlichen Grünflächen und eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen. Der entsprechende Nachweis wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erbracht,

die vom Umweltamt der Stadt Troisdorf erstellt wurde. Um eine einseitige Belastung der Eigentümer der zusätzlich entstehenden Wohnbaugrundstücke zu vermeiden, sollen die Ausgleichsmaßnahmen zu Lasten der Stadt Troisdorf durchgeführt werden.
Dies bedeutet, daß laut Gutachten auf einem städtischen Grundstück in Kriegsdorf 4.000 qm über eine Verpflichtungserklärung abgesichert und entsprechend den Vorgaben bepflanzt werden.
Im Zuge der Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und dem dringenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum geht die Stadt Troisdorf davon aus, daß hier der baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt werden muß. Bei dem von dem Umlegungsverfahren betroffenen Bereich handelt es sich um eine innerörtlichen Brachfläche des Ortsteiles Spich, die bereits von drei Seiten baulich eingerahmt wird. Die Erschließung dieser Fläche führt daher zu einer Bebauung, für die bereits alle notwendigen und wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind. Dadurch wird ein Übergriff auf freie Ortsrandlagen und ein damit einhergehender, erheblich größerer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden.

Für einen Teilbereich der Bebauung entlang der Adenauerstraße sind die überbaubaren Flächen mit den Buchstaben LZ = Lärmschutzzone gekennzeichnet. Hier wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB festgesetzt, daß innerhalb der Lärmschutzzone an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, sofern nicht durch aktive Maßnahmen, die Lage der Öffnung oder die vorhandenen Bauschalldämm-Maße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB A bei Tag und 39 dB A bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte). Die Maßnahmen sind bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen. Über diese Festsetzung wird sichergestellt, daß bei den hier ausschließlich anstehenden Neubauten entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz vorgenommen werden.
Das für den Bereich des Bebauungsplan Sp 4 erstellte Schallgutachten ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Gemäß § 51 a LWG sind innerhalb des Planbereiches die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sowie auf Dächern anfallende Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück oder auf einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind in Form von offenen Mulden oder Mulden/Rigolenkombinationen anzulegen, da der Planbereich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf liegt. Ein entsprechender Hinweis wurde auf dem Plan eingefügt.

Um ihrer Abwasserbeseitigungspflicht nachzukommen, muß die Stadt Troisdorf ein hydrogeologisches Gutachten erstellen (lassen), um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Dieses Gutachten wird spätestens vor Beginn baulicher Maßnahmen vorliegen und den Bauherren zur Verfügung gestellt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Änderungsbereich überwiegend Wohnbauflächen aus. Etwa mittig durch diese Wohnbauflächen ist zwischen der Hauptstraße und der Adenauerstraße sowie in Teilbereichen entlang der Adenauerstraße ein Streifen als Grünfläche dargestellt.
Die vorgesehene Reduzierung der Grünflächen sowie die entsprechende Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 2, 1. Änderung hat keine Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Sie bewegt sich von den Flächen her in Größenordnungen, die als zulässige Entwicklung angesehen werden können.

4.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2 setzt innerhalb der Bereiche, die durch die 1. Änderung abgedeckt werden, auf den überbaubaren Flächen Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind überwiegend zwei Geschosse, lediglich entlang eines Teilbereiches der Hauptstraße sind dreigeschossige Gebäude zulässig. Es sind überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser, in Teilbereichen jedoch auch offene Bauweise und im Bereich der Dreigeschossigkeit die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Das Maß der Nutzung wird generell über eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 geregelt.
Als Dachform sind Satteldächer mit 35 bis 45 ^{0} Dachneigung festgesetzt.
Durch den Planbereich verläuft, ausgehend von der Hauptstraße bis zur Adenauerstraße und entlang der Adenauerstraße in Richtung Bonner Straße eine öffentliche Grünfläche, die mit dem Planzeichen Parkanlage versehen ist. Zusätzlich ist eine Teilfläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Etwa Mittig des Planbereiches ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung „Kindergarten“ ausgewiesen.

Die zur Erschließung des Gebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als reine Anliegerstraßen geplant. Sie enden beidseitig der öffentlichen Grünfläche und sind schleifenförmig zum einen an die Rodderstraße und zum anderen an die Bonner Straße angebunden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für alle ausgewiesenen Wohnbauflächen innerhalb des Planbereiches ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit werden die Vorgaben des bestehenden Rechtsplanes aufgenommen und beibehalten.

Im mittleren Planbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Hier soll ein Kindergarten zur Deckung des bestehenden Bedarfs errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In einem Teilstück entlang der Hauptstraße sowie im Eckbereich der Hauptstraße mit der Rodderstraße ist eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im gesamten übrigen Allgemeinen Wohngebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässigen Höchstmaße der BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Auch diese Festsetzungen beruhen auf der Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich entlang der Hauptstraße und der Rodderstraße, für den eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig ist, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
In den übrigen Bereichen sind, je nach Grundstückszuschnitt und Erschließungssituation die offene Bauweise, bzw. entsprechende Varianten der offenen Bauweise wie Einzel- oder Doppelhäuser, nur Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt. Für den Gesamtbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 ^{0} vorgeschrieben.

Auch hier wurden die Vorgaben des bestehenden Rechtsplanes übernommen, um die städtebauliche Zielsetzung beizubehalten.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Planbereich wird nordöstlich von der Hauptstraße tangiert, die als Bundesstraße 8 klassifiziert ist. Südöstlich verläuft die Rodderstraße, die als Wohnsammelstraße und wichtige innerörtliche Verkehrsstraße einzustufen ist. Südwestlich grenzt die Adenauerstraße an, die ebenfalls als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße darzustellen ist. Die nordwestlich verlaufende Bonner Straße ist Teilstück der Südumgehung

Spich, die nach Ausbau der geplanten Luxemburger Straße eine wichtige Entlastungsfunktion für das Spicher Zentrum übernehmen soll. Sie mündet in die Bundesstraße 8 ein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind als reine Anliegerstraßen einzustufen. Sie enden beidseitig vor der quer durch das Plangebiet führenden öffentlichen Grünfläche und sind mit kleinen Wendehämmern für PKW's ausgestattet. Für die Müllabfuhr wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, über die eingeplanten fußläufigen Verbindungen durch die öffentliche Grünfläche die gegenüberliegenden Straßenflächen zu erreichen. Dadurch werden die problemlose Ein- und Ausfahrt der Müllfahrzeuge in das Wohngebiet sichergestellt und gefährliche Wendemanöver vermieden.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen einige öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren oder der gesondert ausgewiesenen Flächen auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.
Zwei bestehende, private Garagen werden im Bereich der Straße „Auf dem Sieferod" über eine „Fläche mit Geh- und Fahrrechten" erschlossen, da sie nicht über öffentliche Verkehrsflächen anfahrbar sind.

5.4.3 Fahrradverkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches muß der Fahrradfahrer die Fahrbahn mitbenutzen. Es sind keine gesonderten Fahrradwege ausgewiesen.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen die Verkehrsflächen in Mischnutzung ausgebaut werden. Das bedeutet, daß Autofahrer, Fahrradfahrer und auch Fußgänger die Flächen gleichberechtigt nutzen können. Zwei Verbindungswege durch die öffentliche Grünfläche bleiben nur dem Fußgänger vorbehalten. Lediglich die Müllabfuhr oder Notfahrzeuge sind hier gleichfalls nutzungsberechtigt.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 4 ist an den öffentlichen Personennahverkehr über Haltestellen im Bereich der Hauptstraße angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Etwa mittig durch den Änderungsbereich verläuft von der Hauptstraße bis zur Adenauerstraße und entlang der Adenauerstraße eine öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage angelegt werden soll. Hierüber soll eine

Durchgrünung des Wohnquartieres über die private Grüngestaltung der Grundstücksflächen hinaus erreicht werden.
Innerhalb der Parkanlage soll angrenzend an den Kindergartenbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden. Er soll sowohl den bestehenden als auch den künftigen Bedarf abdecken, der aufgrund der umfangreichen Neubebauung in diesem Bereich zu erwarten ist.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1 und Blatt 2 hat der Rat bereits eine isolierte Gestaltungssatzung nach § 81 BauO NW beschlossen. Diese soll auch für die 1. Änderung verbindlich bleiben.

5.7 Sonstiges

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung, auch bei der Versickerung der Niederschlagswässer gem. § 51 a LWG, sind zu beachten.
Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes, die im Bereich der Adenauerstraße mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichnet sind, wird festgesetzt, daß bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Dies entfällt nur, wenn durch aktive Maßnahmen, die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämm-Maße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB (A) bei Tag und 39 dB (A) bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte). Die Maßnahmen sind vom jeweiligen Eigentümer vorzunehmen. Das Schallgutachten ist der Begründung in Anlage beigefügt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist zunächst das Umlegungsverfahren zum Abschluß zu bringen. Danach kann innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen die Verlegung der Ver- und Entsorgunsanlagen so wie der Ausbau der Straßendecke und der Beleuchtung erfolgen.

7. Kosten und Finanzierung

Die Ermittlung der anfallenden Kosten sowie deren Finanzierung wurde bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2 vorgenommen. Da hier keine wesentlichen Änderungen eintreten, ist keine erneute Kostenaufstellung erforderlich.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Wie bereits erläutert, wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1 und 2 ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Dies wurde notwendig aufgrund der z.T. sehr ungünstigen Grundstückszuschnitte.

9. Anlagen

Eingriffs-/Ausgleichsbewertung
Schallgutachten
Hydrogeologisches Gutachten

Troisdorf, 25.11.1997

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Uwe Göllner
(Bürgermeister)