Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u ng

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3

Ortsteil Troisdorf Spich, Bereich zwischen der Hauptstraße, der Hohlsteinstraße, der Adenauerstraße und der Rodderstraße

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich zwischen der Hauptstraße, der Hohlsteinstraße, der Adenauerstraße und der Rodderstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für den Planbereich bestehen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne. So wird der Bereich zwischen der Rodderstraße, der Hauptstraße, der Straße ”Auf der Heide” und der Adenauerstraße durch den Bebauungsplan Sp 4, 1. Änderung abgedeckt. Für den Bereich zwischen der Straße ”Auf der Heide”, der Hauptstraße, der Hohlsteinstraße und der Adenauerstraße besteht der Bebauungsplan Sp 7, 1. Änderung. Die Pläne wurde 1978, bzw. 1969 rechtskräftig und sind von ihren planerischen Festsetzungen her dringend überholungsbedürftig.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3, der beide Planbereiche abdeckt, sollen Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und Höhenentwicklung neu geregelt werden. Es ist vorgesehen das festgesetzte, für den Standort völlig untypisch zentrenschädliche Kerngebiet auf die ausgeübte Mischgebietsnutzung herabzustufen. In dem Blockinnenbereichen sollen die bestehenden Verkehrsflächen endgültig ausgebaut und an ihren Endpunkten mit Wendehämmern versehen werden. Die noch mögliche Bebauung entlang dieser Innenbereichserschließung soll sich am Bestand orientieren und damit eine städtebaulich sinnvolle Einfügung in das Quartier gewährleisten.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 besteht bereits Baurecht über die alten Bebauungspläne Sp 4, 1. Änderung und Sp 7, 1. Änderung. Zudem sind die Flächen bereits weitestgehend bebaut. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird ein Ausgleich für die noch möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich. Eine entsprechende Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Troisdorf ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Um jedoch die bestehende Grüngestaltung der Blockinnenbereiche abzusichern, sind unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen, die den Erhalt von bestehenden Bäumen, die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Begrünung von Gebäudefassaden gewährleisten sollen.

Über Anregungen aus der 1. Offenlage wurde die Stadt Troisdorf auf eine Altlast im Bereich der Straßen „Auf der Heide“/“Rosmarinheide“ hingewiesen, die zwischenzeitlich im Plan nachgetragen wurde. Zwei in Auftrag gegebene und jetzt vorliegende „Umwelttechnische Untersuchungen“ belegen, daß der Boden im Bereich der Altlast und hier insbesondere die Bodenluft erheblich belastet sind. Vor einer Bebauung mit Wohnhäusern werden daher entsprechende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Sie sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Rhein-Sieg-Kreises durchzuführen.

Um das Bebauungsplanverfahren vor Durchführung der Sanierung weiterführen zu können muß die Umsetzung der Maßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer oder über die Eintragung einer Baulast sichergestellt werden. Bei Nichtzustandekommen einer der beiden Sicherungsmaßnahmen wird das Verfahren bis zum erfolgreichen Abschluß der Sanierung ausgesetzt.

Die beiden „Umwelttechnischen Untersuchungen“ sind in Auszügen der Begründung beigefügt.
Die kompletten Ausfertigungen können beim Umweltamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 entlang der Hauptstraße und für ein Teilstück entlang der Rodderstraße gemischte Bauflächen aus. Der Restbereich ist als Wohnbauflächen dargestellt. Da sich diese Aussage weitestgehend mit der Neuplanung deckt, muß keine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4.2 Bebauungsplan

Der Bereich des jetzt im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 wird bisher durch zwei Rechtspläne abgedeckt. Zwischen der Hauptstraße, der Straße ”Auf der Heide”, der Adenauerstraße und der Rodderstraße liegt der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Sp 4, 1. Änderung. Hieran grenzt der Bebauungsplan Sp 7, 1. Änderung an, der den Bereich zwischen der Hohlsteinstraße, der Adenauerstraße, der Straße ”Auf der Heide” sowie eine Bauzeile nördlich der Hauptstraße umfaßt.

Die Pläne weisen für einen Bereich zwischen der Rodderstraße, der Hauptstraße und der Straße “Auf der Heide” Kerngebiet mit bis zu fünfgeschossiger Flachdachbebauung in geschlossener Bauweise aus. Die übrigen Bereiche entlang der Hauptstraße sind als Mischgebiet in dreigeschossiger, offener Bauweise mit geneigten Dachflächen zwischen 28 ^{0} bis 30 ^{0} festgesetzt. Ebenfalls als Mischgebiet ist eine Teilfläche zwischen der Rodderstraße, der Straße “Glockenheide” und der Straße “Auf der Heide” festgesetzt. Hier sind zwei-, drei- und auch viergeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise mit Flachdach zugelassen.
Der gesamte übrige Bereich ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, teilweise aber auch als reine Wohngebiet, festgesetzt. Es sind ein- bis zweigeschossige Baukörper in teilweise geschlossener und teilweise offener Bauweise möglich. Im Bereich des SP 4, 1. Änderung sind dabei nur Flachdächer, im Bereich des Sp 7, 1. Änderung geneigte Dachflächen zwischen 28 ^{0}und 30 ^{0} zulässig.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der jeweils gültigen Baunutzungsverordnung.
Außer den umgebenden Straßenflächen der Rodderstraße, der Hauptstraße, der Hohlsteinstraße und der Adenauerstraße sind innerhalb der Planbereiche Verkehrsflächen für die Straße “Glockenheide” und für die Straße “Rosmarinheide” festgesetzt. Sie enden jeweils als Sackgasse in einem Wendehammer.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3 setzt entlang der Hauptstraße und für einen Teilbereich entlang der Rodderstraße Mischgebiet fest. Damit werden die hier bestehenden Nutzungen abgesichert und in Teilbereichen eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit aufrecht erhalten.
Der gesamte Restbereich innerhalb des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entspricht damit dem Charakter des überwiegend bebauten Geländes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet werden entlang der Straßenverkehrsflächen zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Die hinterliegenden Grundstücksflächen sind überwiegend eingeschossig bebaubar. Für das gesamte Mischgebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über Gebäudehöhen bestimmt, die im Bereich der Eingeschossigkeit auf maximal 4 m beschränkt sind. Für die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m und eine maximale Traufhöhe von 9 m angesetzt.

Angrenzend an das Mischgebiet an der Rodderstraße wird bei einem kleineren Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes zwei- bis dreigeschossige Bebauung in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer maximalen

Gebäudehöhe von 13,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt.

Hieran grenzt eine kleinere Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes an, für die über die Festsetzung einer viergeschossigen Bebauung in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m und einer Grundflächenzahl von 0,6 ein bestehendes Flachdachgebäude abgesichert werden soll.

In beiden Fällen wurde bewußt die für das Allgemeine Wohngebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht, um den Gebäudebestand abzusichern und einen entsprechenden Übergang zum angrenzenden Mischgebiet zu schaffen.

Für den gesamten Restbereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe sind 11 m, als maximale Traufhöhe 6,50 m einzuhalten.

Alle vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und gewährleisten damit, daß sich die mögliche Neubebauung harmonisch in das Straßenbild einfügt.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird die Aussage getroffen, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 225 m^2 groß sein müssen. Hierüber soll sichergestellt werden, daß neben den überbauten Flächen ausreichend begrünte Freiflächen verbleiben.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Straßenbilder innerhalb des Planbereiches sind geprägt von allen Formen der offenen Bauweise. Das bedeutet, daß hier sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser und Hausgruppen unterhalb der 50 m-Zone vorhanden sind. Deshalb wird für fast das gesamte Gebiet die offene Bauweise und in einem Teilbereich zwischen den Straßen „Auf der Heide“/“Rosmarinheide“ Doppelhausbebauung festgesetzt. Lediglich im Bereich des südlich angrenzenden Stichweges an die Straße „Glockenheide“ wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um zu gewährleisten, daß alle hier vorhandenen Grundstücke baulich genutzt werden können.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt im wesentlichen durch die Aufnahme des vorhandenen Baubestandes über Baugrenzen bzw. über eine Baulinie entlang der Hauptstraße. Für das Allgemeine Wohngebiet bedeutet dies, daß die bestehenden Baulücken entsprechend der Vorgabe des Bestandes genutzt werden können. Für das Mischgebiet werden neben dem Bestand noch zusätzliche Innenbereichsflächen als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, um eventuell vorgesehene und auch sinnvolle Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

Bis auf ein bestehendes Flachdachgebäude, das in dieser Form abgesichert werden soll, wird für den gesamten Planbereich als Dachform das Satteldach

mit einer Dachneigung zwischen 40 ^{0} und 50 ^{0} festgesetzt. Auch dies geschieht aufgrund der Vorgabe des Baubestandes.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Hauptstraße tangiert, die als Bundesstraße 8 klassifiziert und von entsprechender örtlicher und überörtlicher Bedeutung ist.
Die Rodderstraße, die das Plangebiet westlich tangiert sowie die innerhalb des Planes liegenden Adenauerstraße, Straße „Auf der Heide“ und die Hohlsteinstraße sind als Anliegerstraßen einzustufen. Die als Sackgassen die Blockinnenbereiche erschließenden Straße „Glockenheide“ und „Rosmarinheide“ sind als Wohnwege einzuordnen.

Bis auf die Straße „Glockenheide“ und das Endstück der „Rosmarinheide“ sind alle Straßen bereits konventionell ausgebaut. Das bedeutet, daß Fahrbahn und Bürgersteig durch ein Hochbordstein getrennt sind. Die „Glockenheide“ und das Reststück der „Rosmarinheide“ sollen ohne Hochbordstein in einer Ebene ausgebaut werden.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planbereiches sind auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur im Bereich der „Glockenheide“ und der „Rosmarinheide“ einige Längsparkbuchten angelegt. Der übrige ruhende Verkehr ist daher auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Garagen und Stellplatzflächen unterzubringen.

5.4.3 Fahrradverkehr

Beidseitig entlang der Hauptstraße (B 8), die das Plangebiet tangiert, ist ein separater Radweg vorhanden. Dieser ist innerhalb des Radwegenetzes der Stadt Troisdorf sowohl von örtlicher als überörtlicher Bedeutung.
Auf den übrigen Straßenverkehrsflächen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind Radwege weder vorhanden noch geplant. Hier müssen die Radfahrer die Fahrbahn mitbenutzen.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Auf fast allen Straßen, die innerhalb des Planbereiches liegen bzw. unmittelbar angrenzen, sind für den Fußgänger Bürgersteige mit Hochbordsteinen angelegt. Lediglich im Bereich der „Glockenheide“ und einem Reststück der „Rosmarinheide“ sollen die Verkehrsflächen ohne Trennung ausgebaut werden. Das bedeutet, daß der Fußgänger die Verkehrsfläche gleichberechtigt neben dem Kraftfahrzeugverkehr nutzen kann.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 ist über Haltestellen an der Hauptstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 3 sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen ausgewiesen. Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 2 ist jedoch im Bereich des neuen Kindergartens eine größere öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient sowohl der Naherholung als auch der Bereitstellung von Spielflächen.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften für den Bebauungsplan Sp 4, Blatt 3 werden als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf gesondert beschlossen.

5.7 Sonstiges

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.
Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG auf den eigenen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß für den unmittelbar angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 2 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt wurde. Ergebnis dieses Gutachtens ist, daß aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich versickert werden kann. Da Höhenlage und Bodenbeschaffenheit im Planbereich Sp 4, Blatt 3 identisch sind, kann das Gutachten auch für diesen Bebauungsplan herangezogen werden. Es wird den Bauherren von der Stadt Troisdorf zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Nur wenn nachgewiesen werden kann, daß aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder eines unverhältnismäßig hohen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht versickert werden kann, darf auf Antrag in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Im Bereich der Altlast darf grundsätzlich nicht versickert werden.
Die Schmutzabwässer sind generell in den vorhandenen, bzw. in Teilbereichen noch zu ergänzenden Kanal einzuleiten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Weiterführung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Straßen „Glockenheide“ und „Rosmarinheide“ durchzuführen. Im Anschluß hieran muß der Straßenausbau erfolgen und die Beleuchtung installiert werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Anfallende Kosten

Grunderwerbskosten ca.	170.000,-- DM
Kanalbaukosten ca.	340.000,-- DM
Straßenbaukosten ca.	350.000,-- DM
Kosten für die Begrünung ca.	20.000,-- DM
Kosten für die Beleuchtung ca.	40.000,-- DM
Sonstiges ca.	21.000,-- DM
Gesamtkosten	950.000,-- DM

7.2 Vorgesehene Finanzierung

Für die Teilbereiche der Straßen „Glockenheide“ und „Rosmarinheide“, für die der Erstausbau der Straßen erfolgt, werden Erschließungsbeiträge gemäß BauGB fällig.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Planbereiches werden aufgrund der vorhandenen Grundstücksteilungen keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Anlagen

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zum Bebauungsplan Sp 4, Bl. 3
- Auszüge aus der umwelttechnischen Untersuchung vom 08.05.1999
- Auszüge aus der umwelttechnischen Nachuntersuchung vom 27.10.1999

Troisdorf, 14.08.2000

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster und Techn. Beigeordneter)

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)