Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 und 3 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 6, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Spich

Diese Begründung wurde aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken zur 3. Offenlage geändert. Da die Ziele und Zwecke der Planung jedoch nicht betroffen sind, wird eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Das Verfahren wird gemäß BauGB in Verbindung mit dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG ist der Bebauungsplan nicht der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Er wird nur ortsüblich bekannt gemacht.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 6, Blatt 1 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Brückenstraße, der Burgstraße und der Waldstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Brückenstraße, der Burgstraße und der Waldstraße, das einen Teilbereich des Ortskernes von Spich dargestellt.
Hiervon ist lediglich das Gelände zwischen der Burgstraße und dem Spicher Platz mit Grundstückstiefen ausgestattet, die eine zusätzliche Bebauung des Innenbereiches nicht ermöglichen. Auf der übrigen Fläche steht zur Zeit entlang der Hauptstraße, der Brückenstraße, der Burgstraße, dem Spicher Platz, der Fliersbachstraße, der Waldstraße und einem Teilbereich der Straße "Zur Hardt" nur eine Blockrandbebauung. Die Innenbereiche sind noch unbebaut und dabei von einer Größenordnung, die eine Erschließung der Flächen nicht nur sinnvoll, sondern sogar notwendig macht.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, von der auch die Stadt Troisdorf in starkem Maße betroffen ist, dürfte es unumgänglich sein, diese innerstädtischen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen.

Anhand der Bebauungsmöglichkeiten, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeräumt werden, soll sowohl Einfamilienhausbau als auch Mietwohnungsbau ermöglicht werden.

Das Ziel der Blockinnenbebauung verfolgte auch der noch rechtskräftige Bebauungsplan Sp 6, 2. Änderung. Die hier aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten machten jedoch ein Umlegungsverfahren notwendig, das von der Mehrheit der Anlieger abgelehnt wurde.
Der neue Bebauungsplan nimmt soweit wie möglich auf die bestehende Parzellierung Rücksicht und versucht auf dieser Grundlage, die selbständige Bebauung auch schmaler Parzellen zu ermöglichen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Der Innenbereich des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 1 wird zur Zeit überwiegend gartenbaulich genutzt. Teilflächen liegen brach.

Um einen detaillierten Überblick über die vorhandene Nutzung und ihre Wertung im Vergleich zur geplanten Nutzung zu erhalten, wurde von der Stadt Troisdorf eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchgeführt. Diese Arbeit liegt der Begründung in Anlage bei.
Um, soweit möglich, einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, werden über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und über eine isolierte Gestaltungssatzung geeignete Maßnahmen festgesetzt. So wird z.B. die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, die Begrünung von Fassaden, die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie die Anlage der Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken verbindlich geregelt.

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, daß auch durch die Summe dieser Maßnahmen das in der Tabelle der Ausgleichsbewertung festgestellte Defizit an Bemessungseinheiten nicht ausgeglichen werden kann. Eine zusätzliche Ausweisung von Ersatzflächen kann jedoch entfallen, da es sich bei der Bebauungsplanmaßnahme um die Sicherstellung von Wohnbaufläche handelt, die zudem im Kernbereich des Ortsteiles Spich liegen.

Der Bereich wird schon seit Jahren als Bauland vorgehalten. Die Umsetzung dieser städtebaulich wichtigen Maßnahme wurde jedoch durch die gerichtliche Aufhebung des Umlegungsverfahrens, das zur Durchführung des alten, noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 6, 2. Änderung notwendig war, unterbunden.
Durch diesen Umstand liegen heute im Ortskern die genannten Flächen als Garten- und Brachland, die aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt dringend bebaut werden müßten, um eine Inanspruchnahme von Außenbereichen soweit wie möglich zu begrenzen.

Für den Bereich des südwestlich gelegenen Bebauungsplanes Sp 90, Blatt 1 hatte die Stadt Troisdorf aufgrund des Ausbaus der Lülsdorfer Straße ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Daraus resultiert, daß, wie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 aufgeführt wird, das Gebäude Brückenstraße 2a, das innerhalb des Planbereiches Sp 6, Blatt 1 liegt, ebenfalls betroffen ist. Hier müssen Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt werden, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten werden. Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage dieses Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 i.V.m. der 16. Verordnung zum Bundesimmissionschutzgesetz zu ermitteln und nachzuweisen.
Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Weiterhin weist die Stadt Troisdorf darauf hin, daß bei Neu- und Umbauten entlang der Hauptstraße (B 8) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch durch entsprechende Grundrißanordnung sicherzustellen ist, daß die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der der Hauptstraße abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Das gilt nicht, wenn diese Fenster ein Schalldämmaß R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß von R'w von mindestens 40 dB(A) erreicht wird.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist entlang der Hauptstraße und entlang der Waldstraße bis zur Fliersbachstraße in einer Bautiefe gemischte Bauflächen aus. Der gesamte Restbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 1 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung Sp 6, 2. Änderung. Dieser Plan weist entlang der Hauptstraße Mischgebiet in zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Bauweise aus. Es sind Satteldächer zwischen 40 und 55 Grad festgesetzt. Der Restbereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Überwiegend ist eine zweigeschossige, offene Bauweise mit Satteldächern zwischen 45 und 50 Grad festgesetzt. Für kleinere, abgegrenzte Innenbereiche ist eine eingeschossige, geschlossene Bebauung mit Flachdach als Gartenhofhausbebauung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baubereiche orientiert sich an den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung von 1977.
Der Bereich zwischen der Waldstraße, der Fliersbachstraße und der Straße "Spicher Platz" ist als Marktplatz festgesetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Die Bereiche entlang der Hauptstraße (B 8) und entlang der Waldstraße bis zur Einmündung Fliersbachstraße werden als Mischgebiet festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes übernommen und sowohl der Bestand als auch die städtebauliche Zielvorstellung abgesichert. Entlang dieser Bereiche haben sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleitungsbetriebe angesiedelt, so daß von einem gewachsenen und auch in dieser Form gewünschten Ortskern gesprochen werden kann.

Der gesamte Restbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der bestehenden und geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll die vorhandene Wohnbebauung entlang der Blockrandbereiche durch Einfamilienhaus- und Miethausbebauung sinnvoll ergänzt werden.

Im Bereich der Straße "Zur Hardt" wird aufgrund der Abstimmung mit dem RWE der Standort für eine Trafostation abgesichert. Sie wird erforderlich aufgrund der neuen Wohneinheiten, die im Bebauungsplanbereich zu erwarten sind.
Weiterhin wird die bestehende Station im Nahbereich des Spicher Platzes durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

Über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird festgesetzt, daß gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung Tankstellen nicht zulässig sein sollen. Diese Regelung wird getroffen, weil im Stadtteil Spich bereits ausreichend Tankstellen vorhanden sind. Innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befanden sich früher zwei Tankstellen, die jedoch schließen mußten. Diese ortsbildprägenden Bereiche im Einmündungsbereich Hauptstraße/Brückenstraße bzw. Lülsdorfer Straße sollen über den Bebauungsplan Sp 6, Blatt 1 sowie über den Bebauungsplan Sp 143, Blatt 1 einer gestalterisch anspruchsvolleren Bebauung zugeführt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, nicht zulässig sind. Ebenso nicht zulässig sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.
Diese Ausschlüsse werden wie folgt begründet:

Bei den Mischgebietsbereichen innerhalb des Planbereiches, die sich entlang der Hauptstraße und einem Teilbereich der Waldstraße entwickelt haben, handelt es sich um zentrale bzw. zentrumsnahe Bereiche des Ortsteiles Troisdorf-Spich. Hier haben sich entlang der B 8, der Hauptschlagader des ehemaligen Straßendorfes Spich, Geschäfte, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe und ähnliche Einrichtungen angesiedelt. Ziel der Stadt Troisdorf ist es, diesen Zustand zu erhalten und zu fördern.

Wie Erfahrungen in anderen Städten, und auch in Troisdorf selbst, zeigen, wird jedoch durch das Eindringen von Spielhallen und Sexshops die gewachsene oder planerisch geschaffene Struktur solcher innerstädtischen Kernbereiche verfremdet und zerstört. Durch Anhäufung dieser Betriebe werden unter Umständen ganze Straßenzüge aus dem Gleichgewicht gebracht. Die Folge ist Abzug vor allem von Geschäften mit höherem Niveau. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Planbereiches durch Angaben über die Grundflächenzahl, über die Geschossigkeit und über die maximale Trauf- und Gebäudehöhe geregelt. Die hier getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung. Für die Innenbereiche werden Festsetzungen getroffen, die eine wirtschaftliche Nutzung der teilweise klein geschnittenen Grundstücke unter Beachtung ökologischer Belange zulassen.

Für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße wird die Dreigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,6 einer maximalen Traufhöhe von 9 m und einer max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Für das Mischgebiet entlang der Waldstraße wird eine zweigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,6 eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 13,50 m festgeschrieben.
Für die hintergelagerten, eingeschossigen Mischgebietsbereiche gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 4 m.

Für einen Teilbereich entlang der Burgstraße wird die eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Alle übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes sollen zweigeschossig bebaubar sein. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4, eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 13,50 m.

Auf die sonst bei der Stadt Troisdorf übliche Festsetzung von Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke (225 qm) wir für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 1 verzichtet, da hier viele sehr schmal geschnittene Parzellen vorhanden sind. Auch auf diesen kleinen Grundstücken soll jedoch eine eigenständige Bebauung ermöglicht werden, um kein erneutes Umlegungsverfahren einleiten zu müssen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße wird die geschlossene Bauweise angestrebt und festgesetzt. Hier soll die bereits vorhandene Geschäftsbebauung weiter verdichtet werden und einen Riegel zur hintergelagerten Wohnbebauung bilden. Für die angrenzenden Bereiche des allgemeinen Wohngebietes wird ebenfalls geschlossene Bauweise festgesetzt, um auf den zum Teil sehr schmal geschnittenen Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen. Zudem wird eine verdichtete Bauweise in diesem innerstädtischen Bereich als sinnvoll angesehen. Entlang der Brückenstraße, einem Teilbereich der Burgstraße und einem Teilbereich der Waldstraße soll die abweichende Bauweise gelten. Diese entspricht der offenen Bauweise, wobei jedoch geringere Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als nach der BauO NW vorgeschrieben, zugelassen werden können. Bei einseitiger Grenzbebauung kann gestattet werden, daß auf dem Nachbargrundstück nur die eigenen Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies gilt nur bis zu einer Tiefe von 16 m. Darüber hinaus sind die Abstände nach BauO NW einzuhalten.
Über diese Regelung soll die charakteristische Bebauung in diesen Straßenabschnitten abgesichert und bei möglicher Neubebauung ggf. weiterhin erhalten werden. Um hier im Einzelfall eine sinnvolle Entscheidung treffen zu können, ist die Festsetzung als Kann-Vorschrift gefaßt.

Die Stadt Troisdorf hält in diesen Fällen die Unterschreitung der Abstandsflächen für sinnvoll und erforderlich, um den städtebaulich interessanten und erhaltenswerten Baubestand absichern zu können. Es sind überwiegend schmale Haustypen vorhanden, die z.T. in Grenzbebauung (geschlossene Bauweise), z.T. in einseitiger Grenzbebauung mit Bauwich auf jeweils einer Seite und anderen Mischformen errichtet wurden.
Diese ständig wechselnde Gebäudestellung gibt den Straßen ihren unverwechselbaren Charakter und soll so erhalten bleiben.

Für den gesamten Restbereich wird die offene Bauweise, in einem Fall mit dem Zusatz "nur Doppelhäuser zulässig", festgesetzt. Hier sind die Grundstücke so geschnitten, daß entweder eine Einzelhausbebauung oder eine bereits vorgegebene Doppelhausbebauung möglich ist.

Alle Gebäude sollen mit Satteldächern zwischen 35 und 45 Grad errichtet werden, um die vorgegebene, ortsübliche Bauweise aufzunehmen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gefaßt und sind in einer Tiefe festgesetzt, die den vorhandenen Bestand erfaßt und auch sinnvolle Erweiterungen bzw. eine sinnvolle Neubebauung zuläßt. Dabei ist die überbaubare Fläche so angeordnet, daß in den vorgeprägten Bereichen Vorgartenflächen eingehalten werden. In den hinteren Bereichen wird auf eine ausreichende Bemessung der Grün- und Gartenflächen geachtet.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Der Planbereich wird tangiert von der Hauptstraße, die zur Zeit als B 8 als wichtige überörtliche Verbindungsstraße anzusehen ist. Hier soll jedoch auf Dauer durch verkehrslenkende Maßnahmen eine Entlastung erreicht werden.
Die Brückenstraße und die Waldstraße sind als Wohnsammelstraßen einzustufen.
Die erst teilweise ausgebaute Straße "Zur Hardt" wird die Funktion der Wohnsammelstraße in abgeschwächter Form für den Planinnenbereich übernehmen.
Die übrigen Straßen innerhalb des Planbereiches sind als Anliegerstraßen einzustufen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Straße "Zur Hardt" einige Stellplätze als Längsparker festgesetzt. Beim Ausbau der Straße "Zur Hardt" sollen zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten durch wechselseitiges Parken entstehen. Stellplatzmöglichkeiten in großem Umfang werden auf dem Spicher Platz angeboten. Hier entfällt die Parknutzung nur im Falle von Veranstaltungen auf diesem Dorf- und Festplatz.
Für den Privatbereich müssen die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Durch Aufstellmöglichkeiten vor Garagen oder Carports kann zusätzlich Parkraum für Besucher geboten werden.

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Während der Planung wurden hierüber bereits intensive Überlegungen angestellt, so daß nach Auffassung der Stadt Troisdorf ausreichend Flächen für den Nachweis der notwendigen Stellplätze innerhalb der vorgegebenen Bereiche angeboten werden. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten innerhalb der grün anzulegenden Vorgartenbereiche oder der hinteren Gartenbereiche sollen damit unterbunden werden.
Weiterhin wird festgesetzt, daß hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur nicht zulässig sind. Über diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß jeder Stellplatz ohne Rangierbewegungen anderer Fahrzeuge jederzeit angefahren werden kann.
Über die Festsetzung, daß Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, soll eine Zerklüftung der Vorgartenbereiche vermieden werden.

Fahrradverkehr:

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Planbereiches keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Dieser Verkehrsteilnehmer muß innerhalb der ausgebauten bzw. noch anzulegenden Straßenverkehrsflächen die Fahrbahn mit benutzen.

Fußgängerverkehr:

Die im Planbereich bereits vorhandenen Straßen sind konventionell ausgebaut. Das bedeutet, daß hier separate Bürgersteige für den Fußgänger vorhanden sind.

Die neu anzulegenden Straßen sollen zum Teil als gemischt genutzte Flächen angelegt werden, so daß der Fußgänger die Fahrbahn gleichberechtigt mit den übrigen Verkehrsteilnehmern mit nutzen muß.
Die Erschließung eines Grundstückes, abzweigend von dem Spicher Platz, wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der südlich und westlich angrenzenden Parzellen geregelt.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über Haltestellen in der Hauptstraße und der Brückenstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches wird der Spicher Platz als Dorf- und Festplatz mit Grüngestaltung und der Möglichkeit für Kinderspiele angeboten. In kurzer Entfernung grenzt der Spicher Stadtteilpark an, der mit seinen weitläufigen Anlagen viele Naherholungsfunktionen und Spielmöglichkeiten bietet.

Gestaltungsvorschriften:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 1 wird eine isolierte Gestaltungssatzung nach § 81 Bauordnung NW vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie ist dadurch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sonstiges:

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

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muß zunächst der Ausbau der Erschließungsstraßen in Verbindung mit der Einbringung von allen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Weiterhin ist die Straßenbeleuchtung und Begrünung vorzunehmen.
Voraussetzung für diese Maßnahmen ist der Ankauf von Restflächen der Erschließungsflächen.

Kosten und Finanzierung:

Anfallende Kosten:

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	ca.	46.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.686.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	759.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	111.000,-- DM
Kosten für Begrünungsmaßnahmen	ca.	88.000,-- DM
Kosten für Schalldämmaßnahmen an Gebäuden	ca.	20.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.650.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und evtl. in Teilbereichen in Form von Straßenanliegerbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie anteilig aus dem öffentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind in Teilbereichen kleinere Umlegungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen und können jedoch auf privater Basis erfolgen, da bei der Planung soweit wie möglich Rücksicht auf die vorhandenen Parzellenzuschnitte genommen wurde.

Troisdorf-Sieglar, den

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlagen:
1. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan Sp 6, Blatt 1
2. Schallgutachten zum Ausbau der Lülsdorfer Straße