S T A D T T R O I S D O R F

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 72
Ortslage Troisdorf-Spich

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 72 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich der Straße "Auf dem Lohmerich" und der Waldstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sp 72 bestehen bisher lediglich einige Gebäude entlang des nördlichen Teilstückes der Waldstraße. Diese werden über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Entlang des westlichen Teilstückes der Waldstraße und entlang eines Teilbereiches der Straße "Auf dem Lohmerich" sollen nun zusätzliche Wohngebäude erstellt werden können. Da es sich bei diesem Bereich um ökologisch wertvolles, naturnahes Gebiet handelt, sollen die Baukörper so eingegliedert werden, daß der Bestand an alten Bäumen so weit als möglich erhalten und die Beziehung zur angrenzend ausgewiesenen Parkfläche bestehen bleibt. Dieses Ziel soll durch eine einfühlsame Festlegung der Baugrenzen und eine Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken auf 450 qm erreicht werden.
Weiteres Planungsziel ist die Festsetzung der übrigen Grün- und Waldflächen als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen Parkanlage. Da der bereits bestehende Kinderspielplatz an der Straße "Auf dem Lohmerich" verhältnismäßig klein gehalten ist, soll hier eine flächenmäßige Erweiterung möglich sein.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 72 ist in seinem südlichen, westlichen und nördlichen Bereich von Bebauung umgeben. Innerhalb des Planbereiches ist auch bereits das nördliche Teilstück der Waldstraße mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der übrige Planbereich stellt sich jedoch bisher als Wiesenfläche dar, die im Bereich des bereits bestehenden Rad-Gehweges bewaldet ist. Entlang des westlichen Bereiches der Waldstraße und eines Teilstückes der Straße "Auf dem Lohmerich", die künftig einer Bebauung zugeführt werden sollen, stehen eine Anzahl zum Teil älterer Bäume, die als erhaltenswert einzustufen sind.
Da es sich bei diesem Bereich insgesamt um eine ökologisch wertvolle und naturnahe Fläche handelt, hat die Stadt Troisdorf eine Umwelterheblichkeitsstudie zur Berücksichtigung der Umweltbelange erstellen lassen, die als Anlage zur Begründung beigefügt ist. Die Ergebnisse dieser Studie werden, soweit erforderlich und möglich, in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und in einer isolierten Gestaltungssatzung nach § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 72 beschlossen wird, umgesetzt.

Auf die aus dem Gutachten resultierenden Forderungen, die den Bereich der geplanten zweigeschossigen Bebauung an der Straße "Auf dem Lohmerich" betrifft, kann jedoch nicht in vollem Umfang eingegangen werden. Die gewünschte Beibehaltung des Feuchtgebietes auf den Grundstücken für die südöstliche Hausgruppe hätte zur Folge, daß bei hoher Lage des Grundwasserleiters auf eine Unterkellerung verzichtet werden müßte. Doch sowohl in diesem Fall wie auch bei tiefer Lage des Grundwasserleiters und damit möglicher Unterkellerung soll eine Entwässerung des Bereiches vermieden werden.

Das würde bedeuten, daß die Bodenplatte, bzw. das Kellergeschoß, absolut wasserdicht zu erstellen wären und die den Häusern zugehörigen Grundstücksflächen als Feuchtbiotop bestehen bleiben müßten. Die übliche Anlage eines Zier-Nutz-Spielgartens müßte entfallen.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der angestrebten Wohnbaunutzung muß jedoch auf diese einschneidenden Maßnahmen verzichtet werden. Die Stadt Troisdorf wird jedoch die Lage des Grundwasserleiters durch ein zu beauftragendes Fachunternehmen ermitteln lassen und dann in Absprache mit dem Ersteller der Umwelterheblichkeitsstudie versuchen über geeignete Abdämmungsmaßnahmen auf dem angrenzenden öffentlichen Parkgelände die Entwässerung des restlichen Feuchtgeländes zu verhindern.

Der Baumbestand wird neben der bereits angeführten Gestaltungssatzung über das entsprechende Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 Buchstabe b abgesichert. Zusätzlich wird auf die DIN 18 920 verwiesen, die den besonderen Schutz von vorhandenen Bäumen, Pflanzenbeständen wie Sträuchern und Vegetationsflächen wie Rasen, Bodendecken aus Kräutern, Kleingehölzen u.ä. bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Siedlungsbereiches und der freien Landschaft gewährleisten soll.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 72 entlang der Waldstraße und der Straße "Auf dem Lohmerich" Wohnbauflächen aus. Der Bereich östlich des bestehenden Rad-Gehweges ist als Grünfläche mit dem Planzeichen Parkanlage dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 72 existiert bisher noch kein rechtskräftiger Plan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund des Bestandes entlang des nördlichen Teilstückes der Waldstraße wird für diese sowie für die übrigen Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgesagt, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 450 qm groß sein müssen. Über die Festsetzung dieser relativ großen Grundstücksflächen soll der parkähnliche, naturnahe Charakter dieses Gebietes erhalten bleiben. Durch die Festlegung der Wohngebäudebreiten auf 8 m entlang der Straße "Auf dem Lohmerich" werden die Grundstücke und die überbaubaren Flächen so aufgeteilt, daß die Mehrzahl der bestehenden Bäume erhalten werden kann.

Weiterhin wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Auf nicht überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Über diese Festsetzungen sollen zum einen die versiegelten Flächen so klein wie möglich gehalten und weiterhin die sinnvolle Anfahrbarkeit der Garagen oder Stellplätze gewährleistet werden. Durch das Verbot von Garagen im Kellergeschoß soll die Zerklüftung der Vorgartenbereiche verhindert werden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche) zu pflanzen. Zu den Waldbereichen hin sind Pufferzonen aus heimischen Gehölzen wie Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundrose, Hartriegel, Ilese, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Liguster o.ä. anzulegen.

Die Fassadenflächen sind mindestens zu 1/3 zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden "Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber" vorgeschlagen.

Über diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die vorhandene Flora und Fauna soweit als möglich erhalten und durch zusätzliche Bepflanzungen bereichert wird. Durch die geforderte Berankung der Fassaden soll der bauliche Eingriff in die natürliche Umgebung gelindert werden. Die Festlegung auf heimische Gehölze soll das bestehende ökologische System erhalten helfen.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des nördlichen Teilstückes der Waldstraße wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Angaben der Zweigeschossigkeit, der Grundflächenzahl von 0,4 und der maximalen Baukörperhöhe von 12 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
Die Baugruppe im Bereich des westlich gelegenen Teilstückes der Waldstraße ist eingeschossig bebaubar. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 67 m über NN.
Der ausgewiesene Bereich entlang der Straße "Auf dem Lohmerich" soll zweigeschossig, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Baukörperhöhe von 67 m über NN bebaubar sein.

Über diese Festsetzungen wird zum einen dem Bestand Rechnung getragen und zum anderen eine sinnvolle und ausreichende Nutzung der noch zu bebauenden Freiflächen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange gewährleistet.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für den Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Waldstraße wird gemäß dem Bestand festgesetzt, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollen. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad festgesetzt. Die notwendigen Garagen oder Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet, bzw. können noch errichtet werden.

Für den Bereich der möglichen eingeschossigen Bebauung entlang der Waldstraße sind nur Einzelhäuser mit Satteldächern zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Die notwendigen Garagen bzw. Stellplatzflächen sind in diesem Fall gesondert ausgewiesen, da die gesamte Baukörperanordnung unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Bäume erfolgte.
Im Bereich der möglichen zweigeschossigen Bebauung entlang der Straße "Auf dem Lohmerich" sind ebenfalls nur Einzelhäuser mit Satteldächern zwischen 35 und 45 Grad Neigung zulässig. Die notwendigen Garagen oder Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. auf den gesondert ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden. Auch bei dieser Bauzeile wurde auf die bestehenden Bäume so weit als möglich Rücksicht genommen.

Für den Plan Sp 72 gilt insgesamt, daß bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen der Mittelweg zwischen sinnvoller baulicher Nutzung und Beachtung der ökologischen Belange (Baumstandorte) gefunden werden mußte.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Im nordwestlichen Bereich wird das Bebauungsplangebiet durch die Waldstraße abgegrenzt. Sie ist als Wohnsammelstraße einzustufen. Den südlichen Abschluß des Bebauungsplanes bildet die Straße "Auf dem Lohmerich" mit einem abzweigenden Wohnweg. Diese Straße ist als Anliegerstraße einzustufen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sollen im Bereich zwischen der Straße "Auf dem Lohmerich" und dem bereits bestehenden Rad-Gehweg Längsparkplätze eingerichtet werden. Dies wird durch eine Erweiterung der Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich sichergestellt. In der Straße "Auf dem Lohmerich" sind im Anschluß an den Planbereich weitere Längsparkplätze vorhanden.
Als zusätzliche Stellplatzflächen können im privaten Bereich die Aufstellflächen vor den Garagen genutzt werden.

Fahrradverkehr:

Auf den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen muß der Radfahrer die Fahrbahn mit benutzen. Quer durch den Plan verläuft jedoch ein bereits ausgebauter Rad-Gehweg, der aus Richtung Köln-Porz kommend auf der ehemaligen Kleinbahntrasse bis nach Spich hinein angelegt wurde. Dieser Rad-Gehweg stellt für den Radfahrer sowohl eine wichtige innerörtliche als auch überörtliche Verbindung dar, da er im Ortsteil Spich selbst mit weiteren Radwegeverbindungen verknüpft wird.

Fußgängerverkehr:

Im Bereich der bestehenden Verkehrsstraßen wird der Fußgänger beidseitig auf Bürgersteigen geführt. Als weitere fußläufige Fläche ist der bereits erwähnte Rad-Gehweg einzustufen, der den Fußgänger durch die öffentliche Grünfläche innerhalb des Planbereiches Sp 72 weiter zum Stadtteilpark-Spich hinter dem Haus Broich führt.
Als reine Fußgängerfläche ist ein Verbindungsstück zwischen der Waldstraße und dem von der Straße "Auf dem Lohmerich" abzweigenden Wohnweg dargestellt. Der Wohnweg soll hier abgebunden werden um eine Durchfahrt für Autofahrer zu verhindern.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über eine Haltestelle in der Straße "Im Wiesengrund", die sich in Verlängerung an die Straße "Auf dem Lohmerich" anschließt, an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Weitere Haltestellen befinden sich in der Brückenstraße und der Hauptstraße, die ebenfalls in zumutbarer Entfernung liegen.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Bebauungsplanes sind im südöstlichen Bereich öffentliche Grünflächen mit dem Planzeichen Parkanlage ausgewiesen. Dadurch sollen die hier bestehenden Grün- und Waldflächen planungsrechtlich abgesichert und auch entsprechend unterhalten werden. Der bereits bestehende Kinderspielplatz an der Straße "Auf dem Lohmerich" ist bisher verhältnismäßig klein gehalten. Hier wurden entsprechend erweiterte Flächen ausgewiesen, um eine sinnvolle Erweiterung des Spielbereiches zu ermöglichen.
Die Dreiecksfläche, die zwischen der Waldstraße, der Straße "Auf dem Lohmerich" und dem von dieser Straße abzweigenden Wohnweg liegt, ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen Parkanlage dargestellt. Hier soll eine kleine gärtnerische Anlage gestaltet werden, die den Übergang zu den angrenzenden Parkflächen einleiten soll.

Gestaltungsvorschriften:

Die gestalterischen Vorschriften zum Bebauungsplan Sp 72 werden z.T. innerhalb der textlichen Festsetzungen und z.T. als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie sind daher nur teilweise Inhalt des Bebauungsplanes.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Realisierung des Bebauungsplanes muß erheblicher Grunderwerb sowie der Neuausbau von abgenutzten Straßenflächen in Verbindung mit neuer Beleuchtung erfolgen. Weiterhin ist die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und die Erweiterung des Spielplatzes vorzunehmen. Die Realisierung der Bebauungsmöglichkeiten liegt in privater Hand.

5. 6 d. Begründung z. Bebauungsplan Sp 72

Kosten und Finanzierung:

Kosten:

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

Planungs- und sonstige Kosten	ca.	26.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	184.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	360.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	90.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	24.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	ca.	216.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	900.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen wird durch Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende oder sonstige Maßnahmen nicht erforderlich.

Troisdorf-Sieglar, den 18.6.1991

(Pietrek)
Techn.Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

(Bürgermeister)