Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 72, 1. Änderung
Ortslage Troisdorf-Spich

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Sp 72 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der ehemaligen Kleinbahntrasse und der Straße "Auf dem Lohmerich".

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der Planänderung zum Teil Wohnbauflächen und zum Teil Grünflächen mit dem Planzeichen "Parkanlage" aus.

Der zur Zeit für den Änderungsbereich noch rechtskräftige Bebauungsplan Sp 72 setzt für den Bereich westlich des Rad-Gehweges auf der ehemaligen Kleinbahntrasse öffentliche Grünfläche mit den Planzeichen "Parkanlage" bzw. "Kinderspielplatz" fest. Östlich des Rad-Gehweges ist öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen Parkanlage festgeschrieben.

Über die jetzt anstehende 1. Änderung zum Bebauungsplan Sp 72 soll der westlich des Rad-Gehweges gelegene Grünflächenbereich weitestgehendst in allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Nur in einem Randstreifen entlang des Rad-Gehweges soll eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage verbleiben.

Für das allgemeine Wohngebiet setzt die Planänderung zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern zwischen 35 und 45 Grad sowie eine maximale Firsthöhe von 67 m über NN fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über eine Grundflächenzahl von 0,4 geregelt. Über diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß die hier noch möglichen drei Baukörper sich in die bereits bestehende Bauzeile entlang der Straße "Auf dem Lohmerich" harmonisch einfügen.
Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Abgrenzung nachzuweisen.

Für den Änderungsbereich hat die Stadt Troisdorf eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen, die zu dem Schluß kommt, daß innerhalb des Planbereiches ein Ausgleich für den baulichen Eingriff nicht möglich ist. Auch die Einbeziehung angrenzender Flächen zum Ausgleichsnachweis ist nicht möglich, da der hier bestehende Wald kaum aufgewertet werden kann. Unter Abwägung naturschützender Belange und der dringenden Notwendigkeit, innerhalb des Troisdorfer Stadtbereiches neue Wohnbauflächen bereitzustellen, mußte jedoch der geplanten Nutzung der Vorrang gegeben werden.
Um den Eingriff jedoch soweit als möglich zu mildern, soll über entsprechende textliche Festsetzungen, wie z.B. die Begrünung von Fassaden und die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie über eine isolierte Gestaltungssatzung, die natürliche Einfriedungsarten in Form von Hecken sowie die Anlage von Garagenzufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Ausführung regelt, ein möglichst harmonischer Übergang zwischen der Bebauung und der angrenzenden Waldfläche geschaffen werden.

Für den zur Zeit noch bestehenden Kinderspielplatz im Bereich der 1. Änderung soll östlich des Rad-Gehweges ein geeigneter Ersatz geschaffen werden. Die hier bestehende, nicht sehr hochwertige Waldfläche soll ausgelichtet werden und sich in ihrer künftigen Spielplatzgestaltung am Vorbild des heutigen Spielplatzes orientieren.

Östlich grenzt an den Planbereich ein Gelände an, auf dem sich früher ein Teich befand. Dieser ist jedoch überwiegend verlandet, beherbergt jedoch noch einige sumpfige Teilflächen. Dieses Gelände ist im entsprechenden Kataster der Stadt Troisdorf als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Die von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene und der Begründung in Anlage beigefügte Erstbewertung kommt zu dem Ergebnis, daß von der Altlastenverdachtsfläche keine Gefährdung ausgeht. Sie kann aus der Liste herausgenommen werden.

Durch die Verlagerung des Kinderspielplatzes entstehen ca. 50.000 DM an Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 12.10.1993

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlagen:
1. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan Sp 72, 1. Änderung
2. Erstbewertung für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 69