STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 83, Blatt 1
1. Änderung (im beschleunigten Verfahren)

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Rodderstraße, Birkenweg, Tannenweg

- Bestandsorientierte Anpassung der Bebauungs-möglichkeiten -

Satzungsbeschluss, Stand: 18.09.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 u. § 13a BauGB)
(Offenlage)

Bebauungsplan SP 83, Blatt 1, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Rodderstraße, Birkenweg, Tannenweg

1 Plangebiet, beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan SP 83, Blatt 1 liegt im Nordwesten des Stadtteils Troisdorf-Spich im Bereich zwischen Rodderstraße, Birkenweg und Tannenweg, am südlichen Rand der Wahner Heide.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Kleinsiedlung, die Ende der 1950er / Anfang der 1960er durch die Siedlergemeinschaft Spich, die dem Verband Wohneigentum Rheinland e.V. (früher Deutscher Siedlerbund e. V.) angehört, errichtet wurde. Es ist bis auf eine Baulücke vollständig bebaut ist und zeichnet sich durch eine noch weitgehend homogene 11/2-geschossige offene Bebauung von Einfamilienhäusern, teils als freistehende Einzelhäuser, teils als Doppelhäuser, aus. Die teilweise über 1000 m² großen Grundstücke, die ursprünglich als Nutzgarten der Selbstversorgung dienten, werden heute als Wohn- und Ziergärten genutzt.

Die Planänderung, die der bestandsorientierten Innenentwicklung dient, umfasst ca. 5500 m² Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan SP 83, Blatt 1 ist seit dem 27.08.1977 rechtskräftig.

Die Planung hatte zum Ziel, den Innenbereich zwischen Birkenweg, Rodderstraße und Tannenweg baulich zu nutzen und umfasst neben der Ausweisung der Erschließungsstraße und neuer Bauflächen auch die vorhandenen bebauten Grundstücke.

Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt vom Tannenweg als Stichweg (Ebereschenweg) in südlicher Richtung.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind maximal 14 m tiefe, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach in offener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung von 1968. Die im Verlauf der Straßenführung angeordneten bandartigen Baufenster lassen im Bestand eine großzügige seitliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude zu bzw. ermöglichen eine Neubebauung mit einer entsprechend breiten Straßenfront.

Die neu erschlossenen Grundstücke im Innenbereich haben lediglich 12 m tiefe, auf den möglichen Baukörper bezogene Baufenster.

3 Umweltschutz

Für das Plangebiet besteht seit dem 27.08.1977 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine Erschließung des Innenbereiches vorbereitete und den Bestand planungsrechtlich sicherte. Der Bebauungsplan wurde bereits umgesetzt, das Gebiet ist plangemäß erschlossen und ist bis auf eine Baulücke vollständig bebaut.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 5500 m², UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB), damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

3.1 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits seit den 1950er Jahren erschlossen und bebaut. Die Planung berührt somit einen bereits genutzten, bebauten und vorbelasteten Standort und bereitet keine Flächeninanspruchnahme unbelasteter bzw. wenig belasteter Böden der Kulturlandschaft vor. Mit der Umsetzung der Planung werden die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Wiederrnutzbarmachung der Flächen und durch Nachverdichtung in der Innenentwicklung umgesetzt.

3.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten ist im EEWärmeG festgelegt. Aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Konzeption (Erschließung, Parzellierung) und der vorhandenen Bebauung werden im Zuge der Bebauungsplan-Änderung keine Festsetzungen getroffen, die sich vorrangig auf den Einsatz erneuerbarer Energien beziehen. Die Festsetzungen der Planänderung lassen einen ausreichenden Spielraum zur Nutzung erneuerbarer Energien zu und der Bauherr kann die im EEWärmeG eingeräumten Wahlmöglichkeiten nutzen. So weisen beispielsweise nahezu alle Grundstücke des Plangebietes Dachflächen auf, die gemäß Solardach-Kataster des Rhein-Sieg-Kreises eine gute Eignung zur Nutzung von Solarthermie haben. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen kann die Energieeffizienz bestehender Gebäude durch die Bauherren individuell gesteigert werden, die Baufenster und Gebäudehöhen lassen genügend Gestaltungsmöglichkeiten zu.

4 Anlass und Ziel der Planänderung

Aufgrund der Waldnähe und der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung gilt die Siedlung als attraktive Wohnlage, jedoch entsprechen die überwiegend in den 60er Jahren errichteten Kleinsiedlungshäuser nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und genügen nicht den energetischen Anforderungen. Der durch den Generationswechsel anstehende Eigentümerwechsel führt zunehmend zu umfangreichen Sanierungen bzw. zur Ersatzbebauung. Neben einer modernen Gestaltung,

die dem Wunsch vieler Bauherren entspricht, soll bei einer Ersatzbebauung auch eine vom Grundsatz städtebaulich gewünschte Verdichtung der bebauten Siedlungsbereiche berücksichtigt werden.

Die Umsetzung des ca. 35 Jahre alten Bebauungsplanes kann zu einem deutlichen Maßstabsbruch und einer Veränderung des gewachsenen Ortsbildes führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht eine Abweichung von der vorherrschenden Bebauung mit Einfamilienhäusern und lässt auch eine Entwicklung hin zu einer zweigeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu, die ebenfalls eine Veränderung der Bebauung im angrenzenden unbeplanten Innenbereich einleiten kann. Die Festsetzung der offenen Bauweise in weit gefassten Baufenstern erlaubt im Zusammenspiel mit den großen Grundstücksbreiten auch verdichtete Bauformen wie beispielsweise Reihenhausgruppen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen für das gesamte Quartier zwischen Birkenweg und Rodderstraße hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung vom 21.09.2011 beschlossen, den Bebauungsplan SP 83, Blatt 1 zu ändern mit dem Ziel, die Bebauung im Bezug auf Höhe und überbaubare Flächen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch weitere Wohngebäude zu ermöglichen.

5 Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen

Die Anpassung an die vorhandene Bebauung erfolgt durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, die sich im Wesentlichen an den vorhandenen Gebäudehöhen orientieren, sowie durch die differenzierte Festlegung der Bauweise in Verbindung mit modifizierten Baufenstern.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Ausweisung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (1990) festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO in Verbindung § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen von ihrem Charakter her der Zielsetzung dieses durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Gebiets nicht entsprechen.

Zusätzlich zur festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl, die mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung entsprechen, wird zur Vermeidung maßstabsbrechender Baukörper die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulicher Anlagen festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,50m über vorhandener Straßenoberkante ermöglicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen gemäß bauordnungsrechtlicher Definition. Das zweite Vollgeschoss befindet sich im Dachgeschoss, gestalterisch stellt sich das Gebäude 11/2-geschossig dar. Das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° entspricht dem vorherrschenden Gebäudebestand. Bei rückwärtigen eingeschossigen Anbauten können von der festgesetzten Dachneigung Ausnahmen erteilt werden.

Dort wo die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, bzw. Doppelhäuser zulässig sind, werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen, die dem einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung Rechnung tragen (siehe Kapitel 7).

Im Zusammenspiel zwischen der festgesetzten Dachneigung und einer Gebäudetiefe von maximal 14,0 m, die unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurde, ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m sinnvoll, da sich diese in die Umgebungsbebauung einfügt.

5.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Die bisher festgesetzte offene Bauweise in den bandartig durchlaufenden Baufenstern ermöglicht Gebäudekubaturen, die in der vorhandenen Bebauung keine Entsprechung finden. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird die vorhandene Bebauungsstruktur bewahrt und dort, wo es die Grundstücksbreiten und –größen zulassen, eine bestandsorientierte Ergänzung gewährt.

Lediglich im nördlichen Bereich des Birkenweges ist die geschlossene Bauweise zugelassen um dem Anbau an eine Doppelhaushälfte unter Berücksichtigung der baulichen Einschränkungen des Nachbargrundstückes (unterirdischer Verlauf eines Entwässerungskanals) Rechnung zu tragen und eine angemessene Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß dem Planungsziel wurden die bandartigen Baufenster aufgelöst und mit stärkerem Bezug auf die vorhandene Parzellenstruktur modifiziert. Die bisher festgesetzten Bautiefen von 14 m bzw. 12 m im Innenbereich wurden dabei weitestgehend in die Planänderung übernommen.

Die hintere Baugrenze darf durch Garagen und Carports um 3 m überschritten werden. Dies ermöglicht u. a. eine flexiblere Gestaltung der Hauszugänge.

5.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße der Wohnbaugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ist auf 350 qm festgesetzt. Für Doppelhaushälften und innerhalb der geschlossenen Bauweise darf die Grundstücksgröße 275 m² nicht unterschreiten.

Mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke sollen insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung durch Grundstücksteilungen unangemessen kleine Grundstücke, die im deutlichen Gegensatz zur vorhandenen baulichen Dichte stünden, vermieden werden.

Die unteren Grenzen berücksichtigen aber auch den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bieten Entwicklungspotential für den weiterhin bestehenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Troisdorf.[1]

[1] S. a. „Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf 2025“, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, November 2011

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung der Siedlungsstruktur, die durch Einfamilienhäuser geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt.

5.7 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, ist von der, der Verkehrsfläche zugeordneten Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) zu überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ein Abstand von mindestens 7,50 m einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für ein bis zwei Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. Diese Vorfläche erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Stellplatzverpflichtung.

Nicht überdachte Stellplätze im Vorgarten sind ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall über Eignung des Standortes und den geltend gemachten Bedarf im Ermessen zu entscheiden. Mit der Ausnahmevorschrift soll insbesondere gewährleistet werden, dass noch eine Restfläche von optischem Gewicht für die bestimmungsgemäße Nutzung von Vorgärten verfügbar bleibt. Aus diesem Grund sind auch Carports und Garagen, die als bauliche Anlagen noch stärker Einfluss auf das Erscheinungsbild der Vorgartenzone nehmen, hier ganz ausgeschlossen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straße „Birkenweg“, und „Tannenweg“ die im Süden in die Rodderstraße einmünden, unmittelbar an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden. Die als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzte Straße „Ebereschenweg“, die der Blockinnenerschließung dient, ist ebenfalls bereits hergestellt. Sie ist eine Sackgasse und endet in einem Wendehammer, der aufgrund seiner Beschaffenheit keine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge bietet. Die Entsorgung aller Abfälle wird im Tannenweg durchgeführt. Aufgrund der geringen Entfernung (maximal 50 m) ist dies für die betroffenen 7 Grundstücke zumutbar.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Infrastruktur ist vorhanden.

Vom Ebereschenweg bis zum Birkenweg liegt im Bereich privater Grundstücke ein unterirdischer Abwasserkanal DN 300. Die Trasse einschließlich des Schutzstreifens von einer Gesamtbreite von 5,0 m wurde nachrichtlich den Bebauungsplan übernommen. Zum Schutz vor widersprechenden Nutzungen wird in der Breite des

Schutzstreifens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

7 Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung bei Grenzbebauung und Doppelhäusern

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich, dass sich die Bewohner dieser ehemaligen Kleinsiedlung mehrheitlich für eine weitgehende Beibehaltung der derzeitigen aufgelockerten 11/2-geschossigen Einfamilienhausbebauung aussprechen.

Neben der Baustruktur sind auch die einheitlichen Gebäudetypen mit Satteldach und angeglichenen Trauf- und Firsthöhen prägend für den Siedlungscharakter und für das als harmonisch empfundene Ortsbild von Bedeutung.

Um diesen Ortsbild Rechnung zu tragen sind bei bei einer Grenzbebauung (bei geschlossener Bauweise oder bei Doppelhäusern) die straßenseitige Traufhöhe sowie die straßenseitige Dachneigung einheitlich zu gestalten, um versetzte Dachflächen und angeschnittene Giebelflächen zu vermeiden.

8 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmale.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Gewässer- und Bodenschutz

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 17.01.2012 AZ. 22.5-3-5382068-18/12/ weist der KBD daraufhin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben haben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerung mit der Registriernummer 5108/0211-0 erfasst.

Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zu der Altablagerung liegt den Rhein-Sieg-Kreis eine orientierende Untersuchung vom 24.02.1992 vor. Die Untersuchung zeigte keine umweltrelevanten Bodenbelastungen, der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt.

Der Rhein-Sieg-Kreis weist vorsorglich daraufhin, dass das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren ist, wenn bei Bauarbeiten nicht erkundetet, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden. Weitergehende Untersuchungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, das im Planbereich heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau im tages-/oberflächennahen Bereich umgegangen sein könnte.

Grundsätzlich empfiehlt die Bergbehörde bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Dies können atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Bauwerken sein, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind, z. B. Rissbildungen in Gebäuden oder (regelmäßig wiederkehrende) Absenkungen (Einbrüche) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen sein.

Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

9 Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der Planänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Durch die Änderung entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister