Stadt Troisdorf

B E G R U N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 90, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Spich

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 90, Blatt 1 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Lülsdorfer Straße, der Wernerstraße, der Rudolfstraße, der Hauptstraße, der Kochenholzstraße und der Straße "Am Landgraben". Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die überwiegend bereits vorhandene Bebauung zu erfassen und über die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücke noch mögliche Neu- oder Anbauten in städtebaulich sinnvoller Form zu integrieren.
Weiterhin soll die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen vorgenommen werden, die sich im Bereich der Lülsdorfer Straße durch zum Teil schon durchgeführte und zum Teil noch vorzunehmende Umbaumaßnahmen verändern. Da im Zuge dieser verkehrstechnischen Maßnahme mit einer stärkeren Frequentierung der Lülsdorfer Straße zu rechnen ist, wurde im Anschluß an ein verkehrstechnisches Gutachten ein Schallgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden ebenfalls über den Bebauungsplan geregelt.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 90, Blatt 1 ist fast vollständig bebaut. Im Bereich der Kochenholzstraße besteht noch eine Baulücke, auf der ein einzelnes Gebäude errichtet werden könnte. Dieses Gelände wird heute als Rasenfläche genutzt.
Im Innenbereich zwischen Wendehammer an der Rudolfstraße und der Lülsdorfer Straße liegt eine Freifläche, auf der maximal vier Baukörper entstehen könnten. Es handelt sich dabei um eine Wiese, die zum Teil mit Obstbäumen bestanden ist.
Kurz hinter der Bahnunterführung westlich der Lülsdorfer Straße liegt ebenfalls eine Freifläche, auf der über die Festsetzung des Bebauungsplanes noch Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dieses Grundstück ist im Bereich des Bahnkörpers mit Gras bewachsen, der Restbereich wird zur Zeit als wilde Stell- und Parkfläche benutzt.

Die vorab beschriebenen Freiflächen stellen aus ökologischer Sicht kein wertvolles Naturpotential dar. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß bei einer künftigen Bebauung weitere Freiflächen versiegelt werden. Es soll daher versucht werden, über entsprechende textliche Festsetzungen, bzw. über Regelungen in einer isolierten Gestaltungssatzung so weit als möglich einen Ausgleich zu sichern. Dies soll in erster Linie über Festsetzung von Grundstücksbepflanzung sowie über Fassadenberankungen geregelt werden. Weiterhin sollen die Einfrie-

digungen in Form von Hecken erstellt werden und es wird angeregt, die Dachentwässerung durch geeignete Versickerungsmaßnahmen zu besorgen.

Mitten durch das Plangebiet verläuft die Lülsdorfer Straße. Diese Trasse ist im Bereich der Unterführung der Deutschen Bundesbahn bereits erweitert und ausgebaut und soll bis zu ihrer Fortführung auf die Hauptstraße (B 8) ebenfalls neu gestaltet werden. Dabei ändern sich Linienführung und Profilbreite. Aufgrund ihrer künftigen Bedeutung ist auf der Lülsdorfer Straße mit einem erhöhten Verkaufsaufkommen zu rechnen. Dies wird durch die von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene Verkehrsbelastungsprognose für die Lülsdorfer Straße belegt. Die Prognose ist Anlage zur Begründung.

Aus diesem prognostizierten, höheren Verkehrsaufkommen ergibt sich eine zu erwartende, erhöhte Schallbelastung für das Plangebiet. Die Stadt Troisdorf hat daher ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das ebenfalls der Begründung in Anlage beigefügt ist. Daraus ergeben sich Maßnahmen zur passiven Schallschutzdämmung an bereits bestehenden Häusern, die in dem Gutachten unter dem Netzfall 4 aufgeführt sind. Für diese Maßnahmen kommt der Träger der Straßenbaulast auf. In dem Gutachten sind 2 Häuser aufgeführt, die außerhalb des Planbereiches Sp 90, Blatt 1 liegen. Das Gebäude "Hauptstraße 85" liegt jedoch innerhalb des bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Sp 143, Blatt 1, das Gebäude Brückenstraße 2a innerhalb des ebenfalls im Verfahren befindlichen Sp 6, Blatt 1. Auf die eventuell bestehenden Ansprüche wird in diesem Verfahren hingewiesen.
Weiterhin ergibt sich die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen bei Neu- oder Umbauten, die jedoch durch den jeweiligen Eigentümer eigenverantwortlich vorzusehen und nachzuweisen sind. Die erforderlichen Werte sind dem Gutachten zu entnehmen und im Einzelfall nachzuweisen.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist als wichtige Straßenverkehrsfläche die Lülsdorfer Straße aus. Im Bereich der Hauptstraße (B 8) ist eine Bautiefe als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungsplan

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Sp 90, Blatt 1 sowie für darüber hinausgehende Flächen wurde ein neuer Plan aufgestellt, der jedoch wegen Rechtsfehlern durch Gerichtsbeschluß für unwirksam erklärt wurde. Für Teilbereiche des nun aufgestellten Blatt 1 ist daher der alte Bebauungsplan Sp 90 heranzuziehen, der seit 1974 rechtskräftig ist. Weiterhin existiert eine 1. Änderung im Bereich der Lülsdorfer Straße, die ebenfalls Rechtskraft erlangt hat. In diesen Plänen ist ebenfalls die Lülsdorfer Straße, jedoch in anderer Trassierung, festgelegt. Die Straße "Am Landgraben" ist vor ihrem Auftreffen auf die Lülsdorfer Straße über einen Wendehammer abgebunden. Die Planbereiche östlich der Lülsdorfer Straße sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist überwiegend die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Kochenholzstraße ist jedoch bis zu fünfgeschossige Bauweise möglich. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an der Baunutzungsverordnung von 1968.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Der Bereich entlang der Hauptstraße (B 8) wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Hauptstraße stellt als Bundesstraße 8 die Haupterschließungsstraße und wichtigste Geschäftsstraße von Troisdorf-Spich dar. Fast alle Geschäfte haben sich entlang dieser Straße niedergelassen, so daß durch die Mischgebietsausweisung diese, auch von der Stadt gewünschte und verfolgte Entwicklung festgeschrieben wird.

Die gesamten übrigen Bereiche des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes bedeutet das, daß die vorhandene Wohnbebauung, die nur vereinzelt mit kleineren Geschäften durchsetzt ist, abgesichert wird. Die wenigen noch möglichen Neubauten müssen sich von der Art der Nutzung her entsprechend eingliedern.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sein sollen. Hintereinander angeordnete Garagen und Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind ebenfalls nicht zulässig. Über diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die zu errichtenden Stellplätze und Garagen in nicht störender Lage sinnvoll genutzt werden können. Weiterhin soll die bisherige Darstellung der Vorgartenbereiche erhalten und für die noch möglichen Neubauten abgesichert werden.
Über die Festlegung, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 225 qm groß sein müssen, soll sichergestellt werden, daß die absolute Ausbeutung von Grund und Boden zu Bauzwecken verhindert wird. Neben dem Baukörper soll noch ausreichend Freifläche zur Grüngestaltung vorhanden bleiben.
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. Über diese Maßnahmen soll eine wünschenswerte und sinnvolle Grüngestaltung der Grundstücke erreicht werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen soll das Stadtklima aufgebessert werden.
Zur Begrünung der Fassaden wird festgesetzt, daß mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller errichteten Gebäude zu begrünen ist. Gqf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber. Auch über diese Maßnahmen soll die Durchgrünung des Wohnquartieres gefördert und die gesamtökologische Situation in diesem Ortsteilbereich verbessert werden.
Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über die maximalen Gebäudehöhen getroffen. Punkt 5 der textlichen Festsetzungen erläutert die genaue Bestimmung des Höhenbezugspunktes, von dem aus die Gebäudehöhe einzuhalten ist.
Unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen sind die Gebäude innerhalb des Planbereiches aufgeführt, an denen Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast aufgrund der wesentlichen Änderung der Lülsdorfer Straße durchgeführt werden müssen, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten werden. Weiterhin wird festgelegt, daß bei möglichen Neu- oder Umbauten die erforderlichen Schalldämmaße einzuhalten sind. Dabei wird auf das von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene Schallgutachten verwiesen, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Eckbereich des Mischgebietes Hauptstraße/Lülsdorfer Straße wird eine dreigeschossige Bauweise in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt. Der Restbereich des Mischgebietes ist mit zweigeschossi-

ger Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m dargestellt. Hierüber wird der Bestand abgesichert und für eine mögliche Neubebauung ein sinnvoller Rahmen gesetzt.
Für den überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. In diesem Rahmen bewegt sich der gesamte Bestand dieses Gebietes. Mögliche Neubauten können sich innerhalb dieses Rahmens sinnvoll integrieren.
Für den Innenbereich zwischen der Rudolfstraße, der Wernerstraße und der Lülsdorfer Straße ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von nur 10 m und einer Traufhöhe von maximal 4 m festgesetzt. Hier wurde die maximale Gebäudehöhe bewußt heruntergedrückt und mit einer maximalen Traufhöhe verbunden, um die noch möglichen Baukörper hinter der Randbebauung zurücktreten zu lassen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für den gesamten Planbereich wird in allen Baugebieten aufgrund des Bestandes und der bisherigen Entwicklung offene Bauweise festgelegt. Dadurch werden die bestehenden Bauformen, die zwischen Einzelhäusern und Doppelhäusern variieren, abgedeckt. Mögliche Neu- oder Anbauten müssen sich entsprechend einfügen.
Für den Bereich des Mischgebietes entlang der Hauptstraße werden Satteldächer zwischen 35 und 45 Grad, für den gesamten übrigen Bereich Satteldächer zwischen 30 und 45 Grad festgeschrieben. Hierdurch werden die bestehenden Dachformen aufgenommen und abgesichert.
Die überbaubaren Flächen werden in angepaßten Tiefen durch Baugrenzen eingefaßt, die zur Straße hin Vorgartenbereiche beinhalten und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ausreichende Grünflächen zulassen.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Mittig durch das Plangebiet verläuft die Lülsdorfer Straße, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße einzustufen ist. Sie beginnt an dem Kreisverkehr, in den die Niederkasseler Straße (L 269), der Heuserweg sowie die Lülsdorfer Straße einmünden, unterquert die Bundesbahntrasse Richtung Köln und mündet dann in die Hauptstraße (Bundesstraße 8) ein. Der vorgesehene und zum Teil bereits erfolgte Ausbau der Lülsdorfer Straße wird notwendig, da sie im Rahmen einer verkehrslenkenden Gesamtmaßnahme zur Entlastung des Spicher Ortskernes beitragen soll.

Dabei ist vorgesehen, die K 29 an die Autobahn A 59 anzuschließen. Sie soll dann als Südumgehung Spich über die Bonner Straße auf die B 8 geführt werden. Parallel zur A 59 soll eine Verbindungsstraße zu dem Kreisverkehr Niederkasseler Straße, Heuserweg, Lülsdorfer Straße geführt werden. Ab diesem Kreisel kann dann der Verkehr zum einen über die Niederkasseler Straße (L 269) in Richtung Niederkassel abfließen oder über die Lülsdorfer Straße auf die B 8 abgeleitet werden.

Über diese Gesamtmaßnahme kann der Ortskern von Spich sinnvoll umfahren werden. Zur Entlastung dieser Gesamtsituation soll dabei in erheblichem Umfang der geplante Anschluß an die A 59 beitragen.

Durch den Ausbau der Lülsdorfer Straße ist mit erhöhten Lärmimmissionen und einem daraus resultierenden Anspruch der betroffenen Hauseigentümer innerhalb des Planbereiches zu rechnen. Erläuterungen hierzu wurden bereits unter der Überschrift "Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz" abgehandelt.

Die Kochenholzstraße, die in die Lülsdorfer Straße einmündet, ist als Wohnsammelstraße einzustufen.
Die übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes, also die Straße "Am Landgraben", die Wernerstraße und die Rudolfstraße sind als Anliegerstraßen zu werten.

Im Zuge des Wohnumfeldverbesserungsprogrammes (WUP) Spich wurde die Kochenholzstraße als verkehrsberuhigte Straße neu gestaltet. Alle übrigen Straßen im Planbereich sind konventionell, d.h. mit durch Hochbord abgetrenntem Bürgersteig zur Fahrbahn hin, ausgebaut.

Ruhender Verkehr:

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Stellplätze in Form von Längsparkern oder Querparkern eingerichtet. Da es sich hier fast ausschließlich um Wohngebäude handelt, sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Fahrradverkehr:

Entlang der Lülsdorfer Straße ist auf der Westseite ein kombinierter Rad-Gehweg geplant. Auf den übrigen Straßen müssen die Radfahrer die Fahrbahn mit benutzen.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgänger sind auf allen Straßen innerhalb des Planbereiches separate, fahrbahnbegleitende Bürgersteige eingerichtet. Auf der Westseite der Lülsdorfer Straße wird ein kombinierter Rad-Gehweg angelegt. Auf einer Fläche, die von der Lülsdorfer Straße ausgeht, und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Parzellen belastet ist, muß der Fußgänger auch mit Kraftfahrzeugverkehr rechnen. Über diese Fläche sollen jedoch nur einige innenliegende Grundstücke erschlossen werden, so daß nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen der unmittelbaren Anlieger zu rechnen ist.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über Bushaltestellen im Einmündungsbereich der Lülsdorfer Straße in die Hauptstraße an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine Grünflächen, Spielplätze o.ä. vorhanden oder geplant. Im Nahbereich liegt jedoch die Spicher Grünanlage (Haus Broich), die weitläufige Grün- und Erholungsflächen sowie Spielmöglichkeiten bietet.

Gestaltungsvorschriften:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 90, Blatt 1 wird durch den Rat der Stadt Troisdorf eine isolierte Gestaltungssatzung nach § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen beschlossen.

Sonstiges:

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

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muß daher lediglich der Neuausbau der Lülsdorfer Straße mit den entsprechend zu gestaltenden Einmündungen der Anschlußstraßen erfolgen. Hieraus resultieren dann noch die evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden.

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.	136.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	240.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	./.
Beleuchtungskosten	ca.	10.000,-- DM
Kosten für Begrünungsmaßnahmen	ca.	5.000,-- DM
Kosten für Schalldämmaßnahmen an Gebäuden	ca.	1.000.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	9.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.400.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten beziehen sich im wesentlichen auf den Ausbau der Lülsdorfer Straße sowie die hieraus resultierenden Schalldämmaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Sie sind durch den Träger der Straßenbaulast zu finanzieren.

Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan Sp 90, Blatt 1

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:

Es fallen keine bodenordnenden Maßnahmen innerhalb des Planbereiches an.

Troisdorf-Sieglar, den 17.02.1992

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)

Anlagen:

1. Verkehrsbelastungsprognose Lülsdorfer Straße
2. Schallgutachten für den Bereich der Bebauungspläne Sp 90, Blatt 1 und Sp 24, Blatt 1 in Troisdorf-Spich