STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 90, Blatt 4, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Niederkasseler Straße

- Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Turnhalle-

Satzungsbeschluss 06.07.2010

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (i. V. m. 13 a BauGB)

Bebauungsplan SP 90, Blatt 4, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 4, 1. Änderung liegt im Stadtteil Troisdorf-Spich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem DB-Haltpunkt „Troisdorf-Spich“ mit ZOB und P+R-Anlage sowie zum zentralen Versorgungsbereich Spichs entlang der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die städtischen Grundstücke im Bereich Bleimopsplatz, Stadtteilhaus und Kindergarten sowie die Fläche der ehemaligen Turnhalle zwischen der Straße „Am Landgraben“ und der Niederkasseler Straße und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

Der Denkmalpflegeplan aus dem Jahr 2009 charakterisiert die Niederkasseler Straße als Ortsbild prägenden Bereich, der nach der Unterquerung der Bahn von Süden kommend als Ortseingang wahrgenommen wird. Mehrere Gebäude entlang der Niederkasseler Straße sind für die Siedlungsgeschichte relevant, u. a. das innerhalb des Plangebietes liegende ehemalige Schulhaus, Niederkasseler Straße 12 - heute als Kindertagesstätte genutzt.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge einer Berichtigung den geänderten städtebaulichen Zielen im Bereich der ehemaligen Turnhalle angepasst.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht seit dem 20.05.2003 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung SP 90, Blatt 4. Mit der Aufstellung dieses Planes wurde die bestehende Gemeinbedarfsfläche, auf der sich ein Kindergarten und eine Turnhalle befinden, planungsrechtlich abgesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Stadtteilhauses für den Stadtteil Spich geschaffen. Der Bereich des Bleimopsplatzes war bereits in dem benachbarten Bebauungsplan

SP 90, Blatt 3 (Rechtskräftig seit dem 03.08.1999) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz festgesetzt, wurde jedoch wegen erforderlicher Erweiterungen in den Geltungsbereich des SP 90, Blatt 4 einbezogen.

Der Bebauungsplan SP 90, Blatt 4 wird durch die Aufstellung der 1. Änderung in seinem gesamten Geltungsbereich ersetzt.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die erste Änderung des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 4 dient der Wohnbauentwicklung auf einer aus ihrer bisherigen Nutzung fallenden Fläche in zentraler Lage des Stadtteils Troisdorf-Spich.

3.2 Anlass der Planänderung

Nach Errichtung der Dreifach-Sporthalle an der Asselbachschule in Troisdorf-Spich wird die alte Sporthalle an der Niederkasseler Straße nicht mehr für den Schul- und Vereinssport benötigt. Da sie nur mit erheblichem Sanierungsaufwand zu ertüchtigen wäre, soll die Halle niedergelegt werden und das Grundstück, das im rechtskräftigen Bebauungsplan SP 90, Blatt 4 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ festgesetzt ist, einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Nutzung im Sinne von Gemeinbedarf ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Auch für die benachbarten Einrichtungen sozialer Infrastruktur werden keine Erweiterungsflächen in diesem Umfang benötigt, so dass die verfügbare Fläche für eine Arrondierung der umgebenden Wohnbebauung umgewidmet werden soll.

4 Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf fasste in seiner Sitzung am 19.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 4. Als Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Planaushang im Zeitraum vom 18.01. bis zum 12.02.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die Planauswirkungen nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB unterrichtet. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Planungsrelevante Stellungnahmen und Anregungen wurden innerhalb dieses Zeitraumes nicht vorgebracht.

Die internen Abstimmungen mit Fachämtern im Hause erforderten jedoch insbesondere hinsichtlich der Erschließung der Baufläche im Blockinnenbereich Änderungen:

- Statt der ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Erschließungsstraße, die eine Beitragspflicht aller umliegenden Grundstücke auslösen würde, wird die Wohnbaufläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der partizipierenden Grundstücke über die heutige Parkplatz – bzw. Turnhallenzufahrt erschlossen.

- Für die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche wird ein Baufenster festgesetzt, das den Gebäudebestand umfasst.

- Das Baufenster im Bereich der Wohnbaufläche berücksichtigt in seiner Ausdehnung den erhaltenswerten Baumbestand.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB hat vom 17.03.2010 bis einschließlich 16.04.2010 stattgefunden. Wesentliche planungsrelevante Stellungnahmen und Anregungen wurden während der Offenlage nicht vorgebracht.

5 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für das Plangebiet besteht seit dem 20.05.2003 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine bauliche Nutzung vorbereitet.

Die Größe des Plangebietes liegt mit ca. 0,7 ha unter dem für eine Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlichen Schwellenwert von 2,0 ha. 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 gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Baugebiet wird entsprechend der vorherrschenden Nutzung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB in Verbindung § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Charakter des Quartiers nicht entsprechen und die erforderliche infrastrukturelle Einbindung weder im Plangebiet noch im Umfeld des Plangebietes gegeben ist.

Bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der an die Gemeinbedarfsfläche anschließende Wohnbaufläche ist die städtische Vorprägung des Quartiers durch die Nachbarschaft zu S-Bahn-Haltepunkt, ZOB mit Park und Ride-Anlage, Stadtteilplatz, Kindergarten mit Stadtteilhaus und Kirche zu berücksichtigen. Die letztgenannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig. Ein besonderer Schutzanspruch gegenüber den zulässigen Nutzungen (Kindergarten und Stadtteilhaus) auf der Gemeinbedarfsfläche, der entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erfordern würde, besteht nicht.

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche soll vorrangig dem Geschosswohnungsbau dienen, die sich daraus ergebenen Erfordernisse zum Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und der maximal zulässigen 3 Vollgeschosse. Sie entsprechen den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 17 BauNVO).

Durch die zusätzliche Festlegung der Traufhöhe (TH) auf eine maximal zulässige Höhe von 61,80 m ü. NHN (dies entspricht einer Höhe von ca. 6,50 m bezogen auf die vorhandene Geländehöhe von i. M. 55,30 m ü. NHN) fügt sich die Bebauung durch die optische 2 ½-Geschossigkeit hinsichtlich der Gebäudehöhen in die vorhandene Umgebung ein. Die Gebäudehöhe (GH) darf 66,00 m ü. NHN nicht überschreiten, was einer Höhe von ca. 10,70 m entspricht. Auch dieser Festsetzung liegen die durchschnittlichen Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung zugrunde, die sich überwiegend zwischen 10,50 m und 11,50 m bewegen.

Da die Wohnbebauung innerhalb dieses Baublockes in den letzten Jahren durch die ergänzende Bebauung entlang der Straße „Am Landgraben“, die bis in den Blockinnenbereich hineinragt und der Bebauungsplan eine weitere bauliche Verdichtung durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorbereitet, ist es im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches erforderlich, nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche sondern auch das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zu regeln. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands wurden die Traufhöhe (TH) auf 63,80 m ü. NHN (ca. 8,50 m bezogen auf das vorhandene Gelände) und die Gebäudehöhe (GH) auf 67,50 m ü. NHN (ca. 12,20 m) begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen sollen die maßvolle Nutzung der Gemeinbedarfsfläche sicherstellen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen eine Gebäudekubatur ermöglichen, die sich einerseits in die vorhandene Baustruktur einfügt und andererseits noch ausreichend Gestaltungsspielraum für bauliche Ergänzungen der vorhandenen Gebäude bietet.

6.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die im Quartier zwischen Sonnenstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße und der Straße „Am Landgraben“ überwiegende offene Bauweise wird für das Plangebiet übernommen.

Die abgewinkelte Form der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet nimmt Rücksicht auf den Baumbestand im Nordwesten des Wohnbaugrundstückes.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird durch Baugrenzen die Lage und die überbaubare Fläche definiert (siehe Pkt. 6.1).

6.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Anlage einer Tiefgarage.
Ausnahmsweise können max. 20% der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze – im Allgemeinen Wohngebiet auch in Form von Carports – außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gekennzeichneten Flächen angeordnet werden.

Diese Festsetzung trägt der Anforderung Rechnung, dass insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ausreichende und von der Lage und Einbeziehung in die weiteren Grundstücksfreiflächen angemessene Freiflächen für Kinderspielplätze erforderlich

sind. Die maßgeblichen, von Bebauung freizuhaltenden Freiflächen grenzen zudem unmittelbar an die Außenspielflächen der Kindertagesstätte sowie an die Gartenflächen der westlich benachbarten Mehrfamilienhäuser an. Eine Stellplatzanlage größeren Umfangs würde diese Nutzungen beeinträchtigen.

Die mit „ST“ gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen – Stellplätze im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf dient zwar vorrangig der Unterbringung des aus der Nutzung Stadtteilhaus / Kindergarten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfes. Da diese Nutzung jedoch zeitlich begrenzt stattfindet ist eine Doppelnutzung als öffentlicher Parkplatz zu den anderen Zeiten ausdrücklich gewünscht.

6.4 Fläche für Gemeinbedarf

Der bestehende Kindergarten (4-zügig mit ca. 75 Kindern) mit seinen Außenspielanlagen sowie das Stadtteilhaus als Außenstelle des städtischen Jugendamtes mit Beratungs- und Betreuungseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen werden als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert und als „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in ihrem Nutzungszweck näher bestimmt.

Diese Nutzungen, von denen ein typisches Störpotential ausgeht, sind auch in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig, so dass gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung kein besonderer Schutzanspruch besteht, der entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfordern würde (s. a. Kap. 6.1).
Allerdings besteht ein Zusammenhang zwischen der Größe der Einrichtungen und ihrem Störpotential. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand und lassen eine maßvolle bauliche Ergänzung zu. Über die bestehende Nutzung hinausgehende Nutzungsänderungen unterliegen der bauordnungsrechtlichen Prüfung, so dass Nutzungen oder bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die in der Umgebung unzumutbar sind.

6.5 Erschließung

6.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Niederkasseler Straße im Südwesten und die Straße „Am Landgraben“ im Süden unmittelbar an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der Wohnbaufläche und die Zufahrt zu den bestehenden rückwärtigen privaten Stellplätze der Bebauung entlang der Kochenholzstraße erfolgt über die öffentlich genutzte Stellplatzanlage von der Niederkasseler Straße aus. Die erforderliche Fläche wird in einer Breite von 3,0 m und einer Wendeanlage für PKW am Ende der Zufahrt durch ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Flurstückes 1011 und zur Erschließung der rückwärtigen Stellplatze zugunsten der Häuser Kochenholzstraße 31, 29, 27 und 25 sowie zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert.

6.5.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Kanal, Strom und Gas) liegen in der Niederkasseler Straße.

Das Allgemeine Wohngebiet ist lediglich mit einer Stromleitung öffentlich versorgt. Von der Turnhalle besteht ein Kanal-Hausanschluss DN 200 zum öffentlichen Kanal in der Niederkasseler Straße (gem. Entwässerungsplan zum Bauantrag der Turnhalle vom 30.September 1960), ob dieser Kanal zur Entwässerung der Bauflächen im WA herangezogen werden kann, ist im Zuge der Hochbauplanung zu klären.

Ein öffentlicher Trinkwasseranschluss besteht ebenfalls nicht, die Trinkwasserversorgung der Turnhalle erfolgt über den Kindergarten und ist im Zuge der Baufeldfreimachung zu beseitigen. Die neuen Hausanschlüsse sind über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das neue Baufeld heranzuführen.

Die Abfallentsorgung erfolgt von der Niederkasseler Straße aus. Eine entsprechende Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abfuhrtag im Einmündungsbereich der zufahrt ist im Bebauungsplan festgesetzt. Auf eine für ein drei-achsiges Müllfahrzeug dimensionierte Wendehammeranlage wurde zugunsten der Freiflächen für den Kindergarten verzichtet.

Da die Grundstücke bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut waren, kann auf eine Versickerung des Niederschlagswassers nach § 51a LWG verzichtet werden.

6.6 Öffentliche Grünfläche

Der Bleimopsplatz wird entsprechend seiner Funktion und Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz – Quartiersplatz festgesetzt. Der Platz dient als Naherholungsanlage und Treffpunkt für die Bürger des Stadtteils Spich.

7 Hinweise

7.1 Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz ist zu beachten. Gemäß § 39, Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) vom 1. März 2010 ist es verboten,

„1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,

2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, (…)."

7.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zündorf, Wasserschutzzone III B der GEW RheinEnergie Köln. Auf die Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Köln-Zündorf wird im Bebauungsplan nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde nachrichtlich hingewiesen, um für die Ausführungsplanung auf die Vorschriften aufmerksam zu machen.

7.4 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 08.02.2010 AZ: 22.5-3-5382068-17/10/ teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt. Da eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann, werden die Empfehlungen für Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung und Verhaltensregeln beim Auffinden von Kampfmitteln hinweislich übernommen

8 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB berichtigt.

Die technische Erschließung der Wohnbaufläche sowie die Baufeldfreimachung ist vom Investor / Käufer des Grundstückes der ehemaligen Turnhalle durchzuführen. Im Zuge dieser Maßnahmen ist ebenfalls ein Öl-Erdtank auf diesem Grundstück fachgerecht zu beseitigen.

9 Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf Kosten für den Rückbau der Stellplatzflächen und für die Beseitigung des Aufwuchses im Bereich der Erweiterung des Außengeländes des Kindergarten (ca. 500 m²) und für die Anpassung der Erschließungsfläche (Sanierung, Anlage der Wendefläche) insgesamt in Höhe von ca. 47.000 € brutto.

Die Kosten sollen aus dem Erlös des Wohnflächengrundstückes gedeckt werden.

Troisdorf, den 02.09.2010

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 02.09.2010

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister