STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Aufstellung Bebauungsplan SP 90, Blatt 5

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Wernerstraße, Lülsdorfer Straße

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Ergänzung der Wohnbebauung-

Satzungsbeschluss, Stand:18.09.2007

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan SP 90, Blatt 5

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Wernerstraße, Lülsdorfer Straße
(Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Ergänzung der Wohnbebauung)

1 Plangebiet

Der Bebauungsplan SP 90, Blatt 5 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wernerstraße, im Osten durch die Lülsdorfer Straße und im Südwesten durch das Gelände der Deutschen Bahn AG begrenzt.
Das Plangebiet ist entlang der Wernerstraße und z. T. entlang der Lülsdorfer Straße bebaut. Zur Bahnstrecke hin liegt eine Garagenanlage. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hausgärten angelegt bzw. liegen teilweise brach.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan SP 90, Blatt 5 soll der zukünftige Standort für ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, Löschgruppe Spich, ausgewiesen werden.

Darüber hinaus soll eine Ergänzung der Wohnbebauung im Innenbereich zwischen der Lülsdorfer Straße, der Wernerstraße und dem Bahngelände planungsrechtlich abgesichert werden. Trotz der Lage an der Bahnstrecke und der Nähe zur Lülsdorfer Straße ist es städtebaulich sinnvoll, in zentrumsnaher und in Bezug auf den ÖPNV verkehrsgünstigen Lage des Ortsteiles Spich eine Ergänzung durch Einfamilienhäuser vorzusehen, für die Bedarf und Nachfrage besteht.

2.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aktivierung von minder genutzten Flächen für öffentliche Zwecke und Wohnbauzwecke. Die Nutzung vorhandener Innenpotentiale entspricht in besonderer Weise den Zielen des BauGB bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

3 Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist den Bereich des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 5 als Wohnbaufläche - W aus.

3.2 Bebauungsplan

Für den östlichen Bereich des Plangebietes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan SP 90, Blatt 1 (rechtskräftig seit dem 13.07.1993), der entlang der Wernerstraße und der Lülsdorfer Straße überbaubare Flächen festsetzt, die als Allgemeines Wohngebiet - WA ausgewiesen und zweigeschossig bebaubar sind. Weiterhin wird eine Grundflächenzahl von 0,4, die offene Bauweise und Satteldach zwischen 30° und 45° festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe werden 11 m angegeben. Im Bereich der Lülsdorfer Straße ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein großflächiger Garagenhof ausgewiesen.

Am 05.09.2001 fasste der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 5. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde durch eine Anhörung am 19.12.2001 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bis zum 21.02. 2002 durchgeführt. Der Bebauungsplan SP 90, Blatt 5 ersetzt die planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Bereich unter Sicherung des Bestandes. Er dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 2,0 ha. Das Planverfahren wird daher im Sinne des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren weitergeführt.

4 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch die Emissionen der Bahnstrecke Köln-Niederlahnstein und der Lülsdorfer Straße belastet, d.h. mit Verkehrslärm und Erschütterungen.

Südwestlich des Plangebietes grenzt die Bahnstrecke Köln-Niederlahnstein an, die im Bereich des Stadtteils Spich nach Ausbau der Neubaustrecke (NBS) Köln-Rhein/Main mit insgesamt 6 Gleisen (je 2 für S-Bahn- und Regionalverkehr, ICE- und Güterverkehr) ausgebaut ist.

Im Bereich des Plangebietes ist als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand in der Höhe von 4,0 m über Schienenoberkante vorhanden. Die schalltechnische Untersuchung in der Fassung des Deckblatt - Verfahrens Nr. 2, das dem Planfeststellungsbeschluss des EBA vom 27.02.1998 zugrunde liegt, weist für das Plangebiet in einer Höhe von 6,5 m, d.h. i.d.R. ab dem dritten Geschoß nach Durchführung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen Prognosewerte von 59 bis ca. 70 db(A) aus.

Für die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Immissionspunkte wurden folgende Werte prognostiziert:

- Wernerstraße 16 - 68 db(A)
- Am Landgraben 29 - 62 db(A).

Da die zulässigen Grenzwerte für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet – WA überschritten werden, wurden im Planfeststellungsbeschluss darüber hinaus zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden angeordnet und von Seiten der DB AG als Vorhabenträger durchgeführt.

Die geplante Wohnbebauung rückt an die Bahnstrecke heran. Dies wird jedoch als vertretbar angesehen, da die Lärmschutzwand gerade im Nahbereich für das Erdgeschoss und den Freibereich die höchste Schutzwirkung entfaltet. Um diese optimale Wirkung zu gewährleisten, wird die Höhe der Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe auf 1 1/2 - geschossige Baukörper begrenzt.

Darüber hinaus werden für die geplante Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten sollen, dass in den Wohn- und Schlafräumen die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden. Dabei sind Schalldämmlüfter erforderlich. Die Bebauung entlang der Bahn ist als Lärmpegelbereich IV ausgewiesen, die Bebauung entlang der Wernerstraße als Lärmpegelbereich III.

4.2 Sonstige Immissionen

Die DB AG hat im Rahmen des o.a. Planfeststellungsverfahrens für die Neubaustrecke auch die vorhandenen und durch den Ausbau zu erwartenden Erschütterungen an verschiedenen Messpunkten untersucht. Die Untersuchung (Fassung des Deckblattverfahrens Nr. 2, Planfeststellungsbeschluss des EBA vom 27.02.1998) kommen zu dem Ergebnis, „dass primär eine Veränderung der Erschütterungsimmissionen durch die erhöhte Anzahl der Vorbeifahrten erfolgte. Die prognostizierten Maximalwerte der Erschütterungsimmissionen weichen dagegen nur unwesentlich von den bisherigen Werten ab“.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen im Bezug auf Erschütterungen vorbelastet. Bei Neubauten wird empfohlen, dies bei den statischen Berechnungen entsprechend zu berücksichtigen (Fundamentierung, Steifigkeit der Geschoßdecken etc.).

Die DB AG als Betreiber der Bahnanlagen stellt ebenfalls fest, dass „aufgrund der Ergebnisse zahlreicher Untersuchungen festzustellen ist, dass nach derzeitigem Wissensstand elektrische und magnetische Felder im öffentlich zugänglichen Einflussbereich der Bahnstromanlagen gesundheitlich unbedenklich sind. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich“.

4.3 Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

4.3.1 Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil der Niederterrasse des Rheines, deren Kiese und Sande von sandigem bis schluffigem Lehm überdeckt werden. Der Boden in diesem Bereich wurde ursprünglich von Pseudogley-Braunerde gebildet. Durch Überbauung, Umlagerung und Nutzung als Lager- und Stellfläche sind die natürlichen Bodenfunktionen wie mittlere Wasserspeicher- und -filtervermögen, Boden als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Tiere und das Schadstoffpuffervermögen in diesem Bereich stark verändert und eingeschränkt.

4.3.2 Wasser

Das Gebiet ist Bestandteil der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von rd. 55 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserstand befindet sich in diesem Bereich zwischen 44 und 45 m ü. NN[1]. Es ist davon aus zu gehen, dass die Deckschichten in ihrer Beschaffenheit und Mächtigkeit ausreichend sind, um dauerhaft das Grundwasser zu schützen.

4.3.3 Klima und Luft

Nach Angaben des amtlichen Gutachtens zur „Klimauntersuchung im Bereich der Stadt Troisdorf“[2] ist das Plangebiet Bestandteil eines Siedlungsgebietes mit einer mittleren bis hohen Wärmebelastung, wie es alle Ortslagen der Stadt Troisdorf sind. Gärten sowie Einzelbäume erfüllen im Allgemeinen eine lokale Ausgleichsfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft und Wärmebelastung.

4.3.4 Pflanzen- und Tierwelt

Entlang der Wernerstraße befindet sich eine Häuserzeile mit Mehrfamilienwohnungsbau. Die zugehörigen Hausgärten sind bei zwei Gebäuden strukturarm und durch Rasenflächen, bzw. randliche Begrünung mit Ziergehölzen geprägt. Ihnen wird der Biotoptyp HJ 5, Hausgärten mit geringem Gehölzbestand zugeordnet.
Die hinterliegenden Hausgärten der Häuser 5 und 3 sind vielfältiger strukturiert. Sie weisen einen hohen Gehölzanteil und verschiedene Nebenanlagen auf. Diesen Gärten wird der Biotoptyp HJ6, Hausgärten mit größerem Gehölzbestand, zugeordnet. Neben ausgewachsenen Nadelbäumen befinden sich hier mehrere Laubbäume, die nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung im Oktober 2005 und in einem Ortstermin im Januar 2007 war das Gelände nicht zugänglich, so dass hier auf die Angaben der Geländervermessung zurückgegriffen wird. Die Laubbäume weisen demnach folgende Stammumfänge auf:

[1] Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 5108, Porz am Rhein.
[2] Deutscher Wetterdienst Essen, Februar 1997.

Deutscher Name	***Botanischer Name***	***Stammumfang***
Walnuss	*(Juglans regia)*	*1,2 m*
Walnuss	*(Juglans regia)*	*1,4m*
Esskastanie	*(Castanea sativa)*	*1,4 m*

Quer durch das Plangebiet zieht sich eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*), die zum Zeitpunkt der Begehung im Januar 2007 auf den Stock gesetzt wurde. Einzelne Stammumfänge haben inzwischen rd. 0,6 m erreicht.
Im Einmündungsbereich der Wernerstraße in die Lülsdorfer Straße befindet sich ein Garagenhof, der mit Ziergehölzen eingegrünt ist. An der Lülsdorfer Straße befindet sich im Plangebiet lediglich ein Wohngebäude mit Hausgarten (Biotoptyp HJ5) mit geringem Gehölzbestand und mit verschiedenen Nebenanlagen.
Zwischen diesem Gebäude und dem Bahngelände liegt eine Fläche, die teilweise mit Schotter (Biotoptyp HY1) befestigt und teilweise mit vorwaldähnlichem Gebüsch bewachsen ist. In dieser Fläche wurden folgende Einzelbäume erfasst, die nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf in der geltenden Fassung geschützt sind:

Deutscher Name	***Botanischer Name***	***Stammumfang***
Robinie (abgängig)	*(Robinia pseudacacia)*	*1,3 m , mehrstämmig*
Robinie	*(Robinia pseudacacia)*	*1,2 m , mehrstämmig*

Außerdem wurden folgende Gehölze erfasst:

Deutscher Name	***Botanischer Name***
Ahorn, Sorte	*(Acer spec.)*
Salweide	*(Salix caprea)*
Zitterpappel	*(Populus tremula)*
Faulbaum	*(Frangula alnus)*

Im Unterwuchs wurden neben Gartenabfällen und nicht näher bestimmten Gräsern folgende bestandsprägende Pflanzen erfasst:

Deutscher Name	*Botanischer Name*
Brombeere	*(Rubus fruticosus)*
Brennnessel	*(Urtica dioica)*

Bei der Zuordnung zu einem Biotoptyp muss auf eine Mischform von zwei Biotoptypen verwiesen werden. Das sind in diesem Fall der Biotoptyp Salweiden-Zitterpappel-Vorwälder mittlerer Standorte (AV2) und der Biotoptyp Robinien–Vorwälder (AV5).

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Troisdorf. Im Norden und im Osten grenzen Wohngebiete an. Südwestlich grenzt es unmittelbar an die Bahntrasse mit S-Bahn- und ICE-Trasse. Südwestlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet. Entlang der Bahntrasse ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Die größte Fläche des Plangebietes ist in Privatbesitz. Dabei werden die unbebauten Freiflächen als Hausgärten und zur privaten Erholung genutzt. Durch die Lage im Inneren des Plangebietes haben diese Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Zurzeit ist die zu bebauende Fläche an der Lülsdorfer Straße frei zugänglich. Dies wird auch offensichtlich genutzt um Gartenabfälle und Baustoffe dort zu lagern. Auch wird die Fläche zeitweise als Stellfläche für Pkw genutzt. Die vorhandenen Gehölze im Randbereich schirmen die Fläche zum Teil von der Lülsdorfer Straße ab, die hier wegen der Unterführung der Bahntrasse in Tieflage verläuft. Dieser Fläche wird keine das Orts- oder Landschaftsbild positiv prägende Bedeutung zugeordnet.

5 Flächenbilanz

Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	0,74 ha	77%
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	0,22 ha	23%
Straßenverkehrsflächen	0 ha	0%
Gesamt	0,96 ha	100%

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes SP 90, Blatt 5 wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Dies entspricht dem Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung und gewährleistet, dass sich die Neubebauung entsprechend einfügt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand innerhalb des Planbereiches weist entlang der Wernerstraße zwei Vollgeschosse auf, die im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind und auch in den Bebauungsplan SP 90, Blatt 5 aufgenommen werden. Weiterhin wird, gemäß dem Bestand, eine Grundflächenzahl – GRZ von 0,4 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

Für die an die Bahntrasse heranrückende Bebauung wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen so begrenzt, dass die Dachgeschosse noch überwiegend durch die Lärmschutzwand der Bahn abgeschirmt werden. In diesem Bereich entsteht eine 11/2-geschossige Bebauung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der Vorgabe durch den Gebäudebestand wird für den gesamten Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Entlang der Wernerstraße bedeutet dies, dass maximale Baukörperlängen von bis zu 50 m möglich wären. Entlang der Lülsdorfer Straße und im Innenbereich können sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Größe der Wohnbaugrundstücke muss mindestens 250 qm betragen. Diese Festsetzung ist geeignet eine zu hohe Ausnutzung des Flächenpotentials mit den damit verbundenen Problemen des ruhenden Verkehrs zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen umfasst, die aufgrund ihrer Größenordnung sowohl ökologischen als auch ökonomischen Belangen Rechnung tragen.

Der vorhandene Bestand im Bereich der Wernerstraße und der Lülsdorfer Straße weist Satteldächer zwischen 30° und 45° auf. Dies wird für den gesamten Planbereich übernommen. Damit wird gewährleistet, dass sich auch die neuen Gebäude harmonisch in den Baubestand einfügen.

6.4 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Westlich der Lülsdorfer Straße wird eine ca. 0,2 ha große Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck „Feuerwehr“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der zukünftige Standort für ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, Löschgruppe Spich, planungsrechtlich gesichert. Durch die

Ausweisung eines Baufensters, das die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück vorgibt und in seiner Ausdehnung begrenzt, soll das Einfügen in die umgebende Baustruktur gewährleistet werden.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Kraftfahrzeugverkehr, Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Lülsdorfer Straße an, die die Baugebiete westlich der Bahnstrecke an die Hauptstraße - B 8 anbindet und eine örtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Östlich grenzt die Wernerstraße an, die als Anliegerstraße einzustufen ist. Die Böschung der Lülsdorfer Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, in diesem Bereich sind aufgrund der Lage zur Unterführung auch Zufahrtverbote festgesetzt.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt von der Wernerstraße aus über einen vorhandenen Garagenhof, der entsprechend verlängert und mit einer Wendemöglichkeit versehen wird. Die Erschließungsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Parzellen sowie der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen ist.

6.5.2 Ruhender Verkehr

Die Straßen, die das Plangebiet begrenzen, sind fertig ausgebaut. Innerhalb des Planbereiches werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Der ruhende Verkehr muss daher auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Dies geschieht in Form von ausgewiesenen Garagenhöfen.

6.5.3 Fußgängerverkehr, Fahrradverkehr

Die Lülsdorfer Straße und die Wernerstraße sind als Trennprofil mit Bürgersteigen ausgebaut. Separate Radwege sind nicht vorhanden und daher auch nicht ausgewiesen. Entlang der Lülsdorfer Straße besteht einseitig ein kombinierter Rad-/Gehweg, auf der Wernerstraße, die als Anliegerstraße ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen hat, können Radfahrer die Fahrbahn mitbenutzen.

6.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über Haltestellen in der Straße „Am Landgraben“ und der Hauptstraße in das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Der S-Bahnhaltepunkt Spich liegt in einer Entfernung von ca. 300 m.

7 Hinweise

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Hier sind die entsprechenden Vorschriften der Wasserschutzzonenverordnung zu beachten.

Die bei Neubebauung auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des

Rhein-Sieg-Kreises gemäß § 51 a Landeswassergesetz auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Heimat- und Geschichtsvereins Troisdorf e.V. darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan – Vorentwurf den Standort des früheren Sattelhofes / Gutshof Groß-Kochenholz, dessen Existenz seit Ende des 14. Jh. gesichert sei, abdeckt. Vergrabungen von nicht mehr brauchbaren Gegenständen, wie z.B. Geschirr, in früher vorhandenen Brunnen oder Dung- und Abortgruben sind nicht auszuschließen.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

8 Verwirklichungsmaßnahmen

Um die mögliche Wohnbebauung im Planbereich verwirklichen zu können, ist lediglich die Neuanlage bzw. die Erweiterung der privaten Wegeflächen sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in diesen Bereichen vorzunehmen.

9 Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung der möglichen Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches fallen für die Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten an, da die Erschließungsflächen von Privat anzulegen sind.

10 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, ...

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)