Stadt Troisdorf
~~November 2002~~

22. Januar 2020~~28.~~

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan T 159

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 159 liegt in der Ortslage Troisdorf im Bereich der Julius-Leber-Straße, des Aggerfreibades, der Straße Aggerdamm und der Matthias-Langen-Straße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Hallenbades in Troisdorf. Zur Zeit betreibt die Stadt Troisdorf zwei Hallenbäder, davon eins in Sieglar, Graf-Gahlen-Straße, und eins in Troisdorf Annonisweg. Beide Anlagen sind sowohl vom baulichen als auch vom technischen Zustand her abgängig. Um den Badebetrieb aufrechterhalten zu können, wären erhebliche Investitionen in beide Hallenbäder notwendig.

Ausgehend von diesem Zustand und den grundsätzlichen Überlegungen des Rates der Stadt Troisdorf, für die Bürger in jedem Falle ein Hallenbad bereitzustellen, wurden weitere Überlegungen hinsichtlich der Betriebsform und möglicher Standorte angestellt.

Im Zuge dieser Überlegungen wurde beschlossen, den Betrieb sowohl des Freibades als auch des geplanten neuen Hallenbades auf die Bäder GmbH, eine Tochter der Stadtwerke, zu übertragen. Die Bäder GmbH wird auch der Bauherr des Hallenbades.

Nach eingehenden Untersuchungen ergaben sich zwei Standorte:

- Bereich Rotter See neben der Sporthalle
- Bereich Aggerfreibad zwischen Grundschule Alfreed Delp Straße und dem Deich.

Aufgrund der überwiegenden Vorteile der Alternative 2:

"Vorhandenes, vor kurzem komplett überholtes Freibad mit intakter Technik, gemeinsame Nutzung von Außenanlagen und technischen Anlagen, vorhandene Stellplatzanlagen, hervorragende Lage in landwirtschaftlich schöner Umgebung, großer Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad des bestehenden Freibades"

faßte der Stadtentwicklungsausschuß am 29.01.1997 den Aufstellungsbeschluß für einen neuen Bebauungsplan unter der Nr. T 159.

Mit dem Planverfahren soll der Neubau eines "Sport- und Freizeitbades" in Form eines Hallenbades, aufgelagert auf dem Hochwasserschutzdamm, abgesichert werden. Durch die Verknüpfung des Hallenneubaues mit dem bestehenden Aggerfreibad soll ein Badezentrum mit regionaler Anziehungskraft entstehen. Aufgrund der geplanten gemeinsamen Nutzung technischer und baulicher Anlagen kann von einem besonders ökonomischen Betrieb der Gesamtanlage ausgegangen werden.

Das neue Sport- und Freizeitbad lagert sich auf dem Aggerschutzdamm auf und fügt sich von seiner ganzen Gestaltung und Anordnung her harmonisch in das Landschaftsbild ein. Bei der äußeren Gestaltung wird in besonderem Maße auf Material und Farbgebung geachtet werden, um auch von daher eine optimale Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Das bestehende Freibad liegt in einem sensiblen Bereich in der Aggeraue, eingebettet zwischen der Agger und dem Hochwasserschutzdamm. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und verlangt von daher eine besonders sorgfältige Behandlung sowohl hinsichtlich der bestehenden Nutzung als auch in Bezug auf den geplanten Neubau eines Hallenbades, der sich auf den Hochwasserschutzdamm auflagern soll.

Die Stadt Troisdorf hat daher bei einem Fachbüro einen landschaftspflegerischen Begleitplan in Auftrag gegeben, der aus einem Textteil und einem Planteil besteht und der Begründung als Anlage und Bestandteil beigefügt ist.

Ziel dieser Arbeit ist es, die vorhandene Flora und Fauna aufzunehmen und festzuhalten und die notwendigen Eingriffe durch den geplanten Neubau des Hallenbades so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Störungen und Eingriffe sollen dabei soweit als möglich gemildert oder ausgeglichen werden.

Soweit der Ausgleich innerhalb des Planbereiches möglich ist, wird dies über textliche Festsetzung und zeichnerische Darstellung geregelt. Es werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzugnen gem. § 9, Abs. 1, Ziff. 25 b festgesetzt. In diesen Bereichen ist die vorhandene Vegetation in vollem Umfang zu erhalten bzw. nach den Baumaßnahmen wieder herzustellen. Zusätzlich ist noch eine Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Die Standorte sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen, um einen ungehinderten Hochwasserabfluß bei Überschwemmungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß der Planbereich östlich des Hochwasserschutzdammes innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes liegt.

Weiterführend wird der erhaltenswerte Baumbestand in den übrigen Planbereichen festgesetzt und die Standorte für zusätzlich zu pflanzende neue Bäume festgelegt. Auch die ökologische Ausgestaltung der vorhandenen bzw. geplanten Stellplatzanlagen wird über textliche Festsetzungen geregelt.

Eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme stellt die Eingrünung von ca. 1400 qm Dachfläche im Bereich des geplanten Hallenbades dar.

Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan eingehend erörtert und festgelegt. Innerhalb des Textteils wird auch aufgeführt, daß kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Planbereiches geschaffen werden kann. In Absprache mit den Wasserbehörden, den Landschaftsbehörden und dem Forstamt soll daher eine in städtischen Besitz befindliche Teilfläche nördlich des Plangebietes in der Aggeraue ökologisch aufgewertet werden. Da auch hier noch kein vollständiger Ausgleich möglich ist, sollen die angrenzenden Flächen, die sich in Bundesbesitz befinden, in der gleichen Weise gestaltet und angerechnet werden. Die Kosten für den Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes betragen insgesamt 325.000,- DM.

Sollte es bei der Durchführung dieser Maßnahmen zu unvorhersehbaren Schwierigkeiten kommen, so verpflichtet sich die Stadt Troisdorf, auf einer städtischen Fläche im Ortsteil Kriegsdorf den gesamten Restausgleich sicherzustellen. Da diese Maßnahmen insgesamt aufwendiger sind, muß mit Kosten von 380.000,- DM gerechnet werden.

Als Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt, daß die auf den Dachflächen des geplanten Hallenbades anfallenden Niederschlagswässer gem. § 51 a Landeswassergesetz über geeignete Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen sind. Hier wurden bereits Vorgespräche mit der Unteren Wasserbehörde geführt, die anfallenden Regenwässer in bestehende Bodensenken im Bereich der Aggeraue einzuleiten und von dort aus in die Agger überfließen bzw. in den Untergrund versickern zu lassen.

Weiterhin wurde die Stadt Troisdorf von seiten des Rhein-Sieg-Kreises darauf aufmerksam gemacht, daß sich im Bereich des Aggerfreibades eine Altlastenverdachtsfläche befinden soll. Der angegebene Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet und die notwendigen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Das Ergebnis lag z. Z. des Offenlegungsbeschlusses noch nicht vor. Die Stadt Troisdorf verpflichtet sich jedoch, bei eventuell festgestellten Belastungen eine umfassende und sachgerechte Sanierung sicherzustellen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes T 159 östlich des Hochwasserschutzdammes Grünfläche mit dem Planzeichen Freibad aus. Südlich des Dammes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Planzeichen Altenheim, Schule und Kindergarten dargestellt.

In dem parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Verfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zusätzlich das Planzeichen "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung und Gebäude" eingefügt. Hierüber soll das geplante Hallenbad planungsrechtlich abgesichert werden.

4.2 Bebauungsplan

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes T 159 existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan T 19, 4. Änderung. In diesem Plan werden Flächen für den Gemeinbedarf westlich des Hochwasserschutzdammes ausgewiesen. Zur Festsetzung der Nutzung sind die Planzeichen Altenheim, Schule und Kindergarten eingefügt.

5. Festsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Außer den Straßenverkehrsflächen wird der gesamte Bereich westlich des Hochwasserschutzdammes als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Unterteilt wird der Bereich entsprechend den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen:

1. Schule	bestehende Grundschule Alfred-Delp-Straße
2. Kindergarten	bestehender Kindergarten Julius-Leber-Straße
3. Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	geplantes Sport- u. Freizeitbad in Form eines Hallenbades

Über diese Festsetzungen werden zum einen die bereits bestehenden Einrichtungen gem. dem z. Z. noch rechtskräftigen Bebauungsplan T 19, 4. Änderung abgesichert und zusätzlich die planerischen Voraussetzungen für den Neubau des geplanten Hallenbades geschaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Planbereiches wird entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen unterteilt. So ergeben sich Nutzungsflächen für die bestehende Schule, den bestehenden Kindergarten und das geplante Hallenbad.
Um auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu einer Nutzungsregelung zu kommen, sollen für alle drei Bereiche überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Als Maß der Nutzung wird die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Maße orientieren sich am Bestand bzw. an der bereits vorliegenden Planung. Für die Gemeinbedarfsfläche Schule wird eine Grundflächenzahl von 0,55 und eine maximale Baukörperhöhe von 64,50 m ü. NN festgesetzt.
Für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine maximale Baukörperhöhe von 60,0 m ü. NN festgesetzt.
Für die Gemeinbedarfsfläche Sport- und Freizeitbad wird eine Grundflächenzahl von 1,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 69 m über NN festgesetzt. Für die Terrasse neben dem Haupteingang und für das aufgestelzte Freibecken über der Freibadfläche wird die Höhe Fertigfußboden mit 59 m ü. NN festgesetzt. Für den Saunabereich wird die max. Baukörperhöhe auf 64 m ü. NN fixiert.

Über diese Festsetzung wird zum einen der bauliche Bestand abgesichert und zum anderen der Baukörper für das geplante Hallenbad nach dem heutigen mit allen beteiligten Behörden abgestimmten Planungsstand festgeschrieben.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Bei den bestehenden und geplanten Baukörpern innerhalb der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich jeweils um größere Einzelgebäude, für die eine Bauweise nicht festgesetzt wird.
Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Bereich der Grundschule und des Kindergartens im wesentlichen an den bereits bestehenden Baukörpern und läßt teilweise geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu. Für das geplante Hallenbad werden die Baugrenzen gemäß dem heutigen Planungsstand festgesetzt und erfassen in enger Abgrenzung die geplanten baulichen Anlagen.
Im Bereich der privaten Grünfläche (Freibad) werden die vorhandenen baulichen Anlagen mit Baugrenzen umfaßt und so planungsrechtlich abgesichert.

Über diese konkreten Festsetzungen soll eine weitere Baukörperausdehnung verhindert und der verbleibende Freiraum abgesichert werden.

5.4 Verkehrsflächen:

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr:

Der Planbereich wird westlich von der Matthias-Langen-Straße tangiert, die als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße einzustufen ist. Über sie wird neben den Anliegern im Bereich des Aggerdammes der gesamte Kraftfahrzeugverkehr mit Besuchern für das Sport- und Freizeitbad und für das Freibad an den Planbereich herangeführt. Über die Straße Aggerdamm, die in die Matthias-Langen-Straße einmündet, wird der Zielverkehr zu den Bädern auf die Stellplatzanlagen geleitet. Ein geringerer Anteil an Anliegerverkehr für die angrenzende Wohnbebauung und die bestehende Baptistenkirche muß zusätzlich aufgenommen werden.

Im nordöstlichen Bereich führt die Julius-Leber-Straße an den Planbereich heran. Sie dient als Erschließungsstraße für das angrenzende Wohngebiet. Über diese Zuwegung soll ebenfalls die Anlieferung für die geplante Gastronomie des Sport- und Freizeitbades sowie die Anfahrt für Handwerker und die technische Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. Die Zufahrt zu den technischen Anlagen des geplanten Neubaues erfolgt daher von der Julius-Leber-Straße.

Um mögliche Falschparker im Bereich der Julius-Leber-Straße und der Straße Am Strandbad zu verhindern, wird die Durchfahrt zur Straße Am Strandbad wie bisher unterbunden bleiben.

Der Hochwasserschutzdamm muß in Notfällen (Hochwasser) befahrbar sein und bleiben. Die Umfahrt wird daher im Bereich des neuen Hallenbades über einen Weg sichergestellt, der im Bereich der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung auf das Straßenniveau Julius-Leber-Straße heruntergeführt wird, den geplanten Baukörper tangiert und im Bereich des geplanten Haupteinganges wieder auf das Niveau der Deichkrone geführt wird.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf 2 Parkplätze innerhalb des Planbereiches verteilt. Die Stellplatzanlage 1 befindet sich westlich der Grundschule Alfred-Delp-Straße und kann 64 Pkw's aufnehmen. Die Stellplatzanlage 2 ist über den Hochwasserschutzdamm anfahrbar. Hier sind 229 Stellplätze geplant.

Die Stellplätze dienen im wesentlichen den Besuchern des bestehenden Freibades und des geplanten Sport- und Freizeitbades (Hallenbad). Auf der Stellplatzanlage 1 werden jedoch auch Stellplätze, die für die Schule benötigt werden, abgedeckt.

Von der Straße Aggerdamm aus ist unterhalb des Hochwasserschutzdammes zusätzlich ein Behindertenparkplatz eingeplant, auf dem 11 behindertengerechte Stellplätze nachgewiesen werden.
Angrenzend an die Technikzufahrt an der Julius-Leber-Straße ist eine Fläche für ca. 6 größere Stellplätze eingeplant. Hier soll Handwerkern oder Lieferanten die Möglichkeit zum Abstellen ihrer Nutzfahrzeuge gegeben werden.
Für den Kindergarten sind angrenzend an die Julius-Leber-Straße die erforderlichen Stellplätze ausgewiesen.

Zur Zeit wird durch die Stadt Troisdorf geprüft, ob im Bereich der ehemaligen Kläranlage an der Siebengebirgsallee, die auf kurzem Weg fußläufig zu erreichen ist, ein zusätzlicher Überlaufparkplatz eingerichtet werden kann. Hierdurch soll verhindert werden, daß in den angrenzenden Wohnstraßen unkoordiniert geparkt wird.

Für Fahrräder soll südwestlich der Schule ein separater Zweiradparkplatz angelegt werden, auf dem ca. 160 Stellplätze nachgewiesen werden können. Er liegt in unmittelbarer Nähe des Haupteinganges und ist von den Stellplatzanlagen für den Kfz-Verkehr so abgetrennt, daß keine Gefährdung für den Radfahrer zu befürchten ist.

5.4.3 Fahrradverkehr:

Radfahrer, die die Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Planbereiches T 159 erreichen wollen, werden über verschiedene Routen geführt. Von der Matthias-Langen-Straße aus soll parallel zur Straße Aggerdamm ein Rad-/Gehweg geführt werden, über den der Fahrradparkplatz im Bereich des Sport- und Freizeitbades anfahrbar ist. Für diese Besucher besteht auch die Möglichkeit, den Rad-/Gehweg auf dem Hochwasserschutzdamm, sowohl aus der Richtung Aggerbrücke als auch aus der Richtung Siebengebirgsallee zu nutzen. Ein Anradeln ist auch über die Julius-Leber-Straße hin zum Deichweg möglich, hier muß jedoch die Kraftfahrzeugfahrbahn mit benutzt werden.
Zwischen der Matthias-Langen-Straße und der Julius-Leber-Straße besteht bereits heute eine Querverbindung, die im Bebauungsplan als Rad-/Gehweg ausgewiesen wird. Über diese Spange wird eine Fahrradzuwegung für Schulkinder der Grundschule Alfred-Delp-Straße sichergestellt. Hierüber ist ebenfalls der Kindergarten zu erreichen.

5.4.4 Fußgängerverkehr:

Fußläufig ist der Planbereich von der Matthias-Langen-Straße aus mit entsprechenden Überquerungshilfen über einen einseitigen Bürgersteig und einen gegenüberliegenden Rad-/Gehweg entlang der Straße Aggerdamm zu erreichen. Der Fußgänger wird dann entweder auf separatem Weg zum Haupteingang des Sport- und Freizeitbades und des Freibades geführt, oder erreicht über den weiterführenden Rad-/Gehweg den Hochwasserschutzdamm. Auf dem hier bestehenden Rad-/Gehweg kann er sowohl in Richtung Siebengebirgsallee als auch in Richtung Aggerbrücke weitergehen. Im Bereich des neuen Hallenbades wird dieser Rad-/Gehweg von der Deichkrone herunter auf das Niveau der Julius-Leber-Straße geführt. Hier wird auch eine Verknüpfung für Fußgänger und Radfahrer mit dieser Anliegerstraße sichergestellt. Eine weitere fußläufige Querspange besteht bereits zwischen der Matthias-Langen-Straße und der Julius-Leber-Straße. Über den hier festgesetzten Rad-/Gehweg wird für Schüler die Zuwegung zu dem geplanten Hallenbad auf dem bereits bestehenden Weg entlang der Turnhalle sichergestellt.
Im Bereich der Julius-Leber-Straße bestehen beidseitig separate Bürgersteige.

5.4.5 öffentlicher Personennahverkehr:

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind im Einmündungsbereich der Straße Aggerdamm in die Matthias-Langen-Straße neue Haltebuchten geplant. Hier soll über eine Schleife die Möglichkeit zur Aufstellung von bis zu 3 Bussen gewährleistet werden. Das bedeutet, daß auch ausreichend Platz für Schulbusse zur Verfügung steht, die Schüler von anderen Schuleinrichtungen zum Schwimmsport in das neue Hallenbad fahren werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Matthias-Langen-Straße soll ebenfalls eine neue Bushaltestelle eingerichtet werden. Die notwendigen Querungshilfen bestehen bereits, bzw. werden angepaßt.
Über die Anlage dieser neuen Haltebuchten ist gewährleistet, daß sowohl das bestehende Freibad als auch das geplante Hallenbad eine sehr gute und kurzläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erhalten.

5.5 Grün- und Freiflächen:

Fast der gesamte Bereich südöstlich des Hochwasserschutzdammes ist als private Grünfläche festgesetzt. Im südlichen Eckbereich wird die bereits bestehende Stellplatzanlage planungsrechtlich abgesichert. Sie soll jedoch aufgearbeitet und mit einer neuen, wasserdurchlässigen Schotterdecke versehen werden. Über entsprechende Festsetzung wird eine starke Durchgrünung der Anlage sichergestellt.

Der gesamte Restbereich der privaten Grünfläche wird bereits heute weitestgehendst als Freibadfläche genutzt. Aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der ICE-Trasse muß hier jedoch ein ca. 20 m breiter Streifen parallel zur Agger entfallen. Ersatz hierfür wird über einen entsprechenden Flächenausgleich in nordöstlicher Richtung vorgenommen. Hier sollen zusätzliche Spielfelder eingerichtet und eine neue Baumbepflanzung vorgenommen werden. Die Fläche ist im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zum Abschnitt 23 - Siegburg der Neubaustrecke Köln Rhein/Main gesichert worden und wird im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt.

Durch den Abbruch der bestehenden Umkleidekabinen und eine vorgesehene zusätzliche Bepflanzung soll der Bereich des Freibades noch attraktiver gestaltet werden.

5.6 Gestaltungsvorschriften:

Gestaltungsvorschriften werden von der Stadt Troisdorf nicht aufgestellt, da der geplante Neubau des Hallenbades in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf erfolgt.

5.7 Sonstiges:

Der gesamte Planbereich südöstlich des Hochwasserschutzdammes liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

6. Verwirklichungsmaßnahmen:

Bis auf zwei kleinere Parzellen im Bereich vor dem Hochwasserschutzdamm befinden sich die gesamten Grundstücksflächen für den geplanten Neubau des Hallenbades sich im Besitz der Stadt Troisdorf. Da in unmittelbarer Nähe auch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, steht der Verwirklichung des Bebauungsplanes in Form des geplanten Neubaues nichts im Wege.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Anfallende Kosten:

Der Stadt Troisdorf entstehen folgende Kosten:

Straßenbau	ca 800000,00 DM
Beleuchtung	ca 30000,00 DM
Begrünung	ca 30000,00 DM
Sonstiges	ca 40000,00 DM
Gesamtsumme	ca 900000,00 DM

7.2 Vorgesehene Finanzierung:

Für die Stadt Troisdorf entstehen Kosten insbesondere für den Ausbau der Straße „Aggerdamm“ und die Anlage der Bushaltestelle imBereich Alfrad Delp Straße. Die Finanzierung erfolgt anteilmäßig aus Erschließungsbeiträgen nach BauGB und aus dem Haushalt der Stadt Troisdorf. Die Kosten für den Neubau des Hallenbades sowie die damit zusammenhängenden Maßnahmen trägt die Bäder GmbH als Bauherr.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig, da sich bis auf zwei Flurstücke der gesamte Grund und Boden in städt. Besitz befindet.

Troisdorf, den 19.09.97

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 19.09.97

Uwe Göllner
(Bürgermeister)

Anlagen

Landschaftspflegerischer Begleitplan