STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan T 169, Blatt 1, Ortsteil Troisdorf, Bereich Taubengasse, Marienburger Straße, Stettiner Straße

- Erhaltung und Erneuerung der ehem. Belgischen Siedlung -

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 169, Blatt 1, liegt im Ortsteil Troisdorf und umfasst den Bereich zwischen Taubengasse, Marienburgstraße und Stettiner Straße einschl. der Breslauer Straße, Danziger Straße, In der Maikammer, Egerländer Straße und Ambiorixstraße. Der Geltungsbereich umschließt die Kleingartenanlage „In der Maikammer“, die allerdings nicht vom Plangebiet erfasst wird.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die ehemalige Belgischen Siedlung „In der Maikammer" wurde in einem Zeitraum zwischen 1950 und 1960 durch die Bundesvermögensverwaltung errichtet und den in Troisdorf stationierten Angehörigen der belgischen Streitkräfte zur Verfügung gestellt.

Nach Aufgabe des Truppenübungsplatzes Wahner Heide und dem Abzug der belgischen Streitkräfte aus Troisdorf im Mai 2004 sind die Gebäude nun weitgehend frei und werden zur Zeit durch den Eigentümer, die Bundesvermögensverwaltung, veräußert und so einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt. Es ist damit zu rechnen, dass die neuen Eigentümer in ihre Gebäude investieren und umfassende Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen sowie ggf. Erweiterungen an Gebäude und Grundstück durchführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 soll die bestehende Siedlungsstruktur, die als intakt zu bezeichnen ist und die städtebauliche Qualitäten aufweist, planungsrechtlich abgesichert und damit die Privatisierung und Erneuerung der Objekte unterstützt werden.

Neben den Erhaltungszielen soll durch eine behutsame Ausweitung der überbaubaren Flächen eine Erweiterung des Wohnraumes ermöglicht und einige größere zusammenhängende Freiflächen und mindergenutzte Flächen, z.B. Garagenhöfe, innerhalb der Siedlung einer Neubebauung zugeführt werden, um die vorhandene Siedlungsstruktur zu stabilisieren und die bestehende Monostruktur (überwiegend Reihenhäuser aus den 50er Jahren) aufzulockern.

Unterstützt wird die Bestandsabsicherung innerhalb der Siedlung durch eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONW, die bereits vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen und die mit Bekanntmachung vom 27.04.2004 rechtswirksam wurde. Die Gestaltungssatzung muss aufgrund von Planänderungen zur 2. Offenlage überarbeitet und neu beschlossen werden. Sie wird voraussichtlich zusammen mit dem Bebauungsplan rechtswirksam.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Der Bereich, für den der Bebauungsplan T 169, Blatt 1 aufgestellt wird, ist bereits durchgängig bebaut. Es bestehen nur wenige Baulücken, die auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaut werden könnten.

Da die im Plan ausgewiesenen Flächen für mögliche bauliche Erweiterungen sowie für Neubebauung die Vorprüfwerte gemäß UVPG deutlich unterschreiten, wird eine UVP nicht erforderlich.

Die bauliche Nachverdichtung bezieht sich auf Flächen, in denen eine bauliche Nutzung nach § 34 BauGB bereits heute zulässig ist. Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist daher nach § 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB nicht erforderlich.
Es handelt sich dabei um heute als KFZ-Stellplatz genutzte Flächen, bereits bebaute Flächen und Garten- bzw. Grünflächen.

Hochwertige Biotopflächen sind nicht betroffen, allerdings eine noch nicht näher bestimmte Anzahl von Bäumen, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf als geschützt gelten. Ersatzpflanzungen sind auf den privaten Grundstücken vorzunehmen, ggf. auch abzulösen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können ergänzenden Pflanzungen vorgenommen werden, z.B. auf der Grünfläche zwischen der Breslauer Straße und der Taubengasse.

Das EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau) wird gemäß § 244 (Überleitungsvorschriften) nicht angewendet, da das Bauleitplanverfahren zwischen dem 14.03.1999 und dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde und voraussichtlich vor dem 20.06.2006 abgeschlossen werden kann. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach den Vorschriften des BauGB (alte Fassung) zu Ende geführt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich - ASB dargestellt.

Es liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. Der Landesentwicklungsplan gibt als Ziel vor, „in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägungen zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen eingemessenen Schallschutz zu treffen“ (siehe unten).

Im Entwurf des GEP, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft, Stand Mai 2004 ist ein Teil des Plangebiets als potentielles Überflutungsgebiet dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich T 169 Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet und seine Umgebung sind rundum bebaut und als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bezeichnen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich wird die vorhandene und geplante Bebauung aufgrund der bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen werden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen ausgeschlossen, da sie innerhalb des Wohnquartiers planerisch nicht sinnvoll sind und einen Störfaktor darstellen würden.

Eine Teilfläche nordwestlich der Taubengasse wird als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der gleichzeitig der Bedarfs- und Überlauf - Parkplatz für das Aggerstadion dienen soll, z.B. bei größere Veranstaltungen o.ä.

Eine weitere Teilfläche im nord-östlichen Planbereich, die bisher als Verkehrsfläche und Garagenhof genutzt wird, soll zukünftig als Erweiterungsfläche für das Stadion zur Verfügung stehen. Sie wird daher als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit dem Planzeichen „Sportanlagen“ ausgewiesen und zusätzlich mit der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ gekennzeichnet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die bestehende Bebauung vorgegeben und soll im wesentlichen auch bei den wenigen, neu zu errichtenden Gebäuden eingehalten werden. Daher werden für die Hauptbaukörper der Einfamilienhäuser generell zwei Vollgeschosse mit Satteldach (ohne Drempel) festgesetzt.

Je nach den örtlichen Möglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken werden bauliche Erweiterungen zugelassen, die auf der Gebäuderückseite und gegebenenfalls an den Gebäudeseiten möglich sind. Hier ist jeweils eine eingeschossige Bebauung, ebenfalls ohne Drempel möglich.

Für die Mehrfamilienhäuser wird gemäß dem vorhandenen Bestand eine Dreigeschossigkeit ohne Drempel ausgewiesen.

Neben der Geschossigkeit wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Angaben der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,2 bestimmt. Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Planbereich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Absicherung der bestehenden Bebauung wird für diese durchgehend die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch in Teilbereichen für die mögliche Neubebauung. Nur an einigen Standorten wird bewusst eine Doppelhausbebauung festgesetzt, um hier eine aufgelockertere Bauweise aufkommen zu lassen.

Im Bereich der bestehenden Einfamilienreihenhäuser orientieren sich die überbaubaren Flächen zunächst an den Außenabmessungen der Gebäude. Generell wurde zudem ein 3 m breiter Streifen im Wohngartenbereich angeordnet, der eingeschossig als Wohnraumerweiterung, z.B. in Form eines Wintergartens, genutzt werden kann. Bei den Reihenendhäusern wird, sofern dies die Grundstücksbreite zulässt, eine zusätzliche, eingeschossige Wohnraumerweiterung eingeräumt.

Bei der möglichen Neubebauung wird neben der Ausweisung der überbaubaren Flächen für die Hauptbaukörper ebenfalls ein 3 m-Streifen für eine eingeschossige Anbaumöglichkeit festgesetzt.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus sind die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass im vorderen oder rückwärtigen Bereich noch Erweiterungen, z.B. Wintergärten, Balkone o.ä., vorgenommen werden können.

Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass der heutige Siedlungscharakter erhalten bleibt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der nördliche Planbereich wird von der Taubengasse tangiert, die als eine Hauptsammelstraße der Bereiche zwischen Frankfurter Straße (B 8) und Waldrand dient und auch die Verbindung zum Aggerstadion der Stadt Troisdorf herstellt.

Die westlich tangierende Stettiner Straße ist ebenfalls als Wohnsammelstraße einzustufen, die den Verkehr auf die Taubengasse leitet und weiterführend als Heerstraße auf die K 20 (Mauspfad) führt.

Alle übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes, also die Breslauer Straße, die Danziger Straße, die Marienburgstraße, die Straße "In der Maikammer" sowie die beiden Stichstraßen Ambiorixstraße und Egerländerstraße sind als reine Anliegerstraßen einzustufen.

In der Taubengasse und der Stettiner Straße sind Fahrbahn und Bürgersteig durch einen Hochbord getrennt, der Neuausbau der Breslauer Straße, der schon durchgeführt wurde, ist in verkehrsberuhigender Form erfolgt. Die erforderlichen Straßen sind als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Darstellungen im Plan zum vorhandenen Ausbau sind lediglich hinweislich.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenbereich sind für den ruhenden Verkehr lediglich einige Längsparker in der Stettiner Straße eingerichtet. Eine größere Stellplatzanlage im Eckbereich Stettiner Straße/ Marienburgstraße wird als öffentlicher Parkplatz festgesetzt und soll den zu erwartenden Parkdruck im Planbereich zumindest teilweise auffangen. Der überwiegende, innerhalb des Quartiers aufkommende, ruhende Verkehr muss auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Dabei wurde bei Planaufstellung darauf Wert gelegt, dass für jedes Einfamilienhaus ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Je nach Lage und Größenordnung der Stellflächen können entweder Stellplätze, Carports oder Garagen innerhalb der überbaubaren oder der entsprechend gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Auf den Stellplatzflächen können auch Carports errichtet werden können, wenn mit dieser baulichen Anlage mindestens 1 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und mindestens 2 m Abstand zu einem hinterstehenden Wohngebäude eingehalten wird. Im Übrigen wird auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung verwiesen.

Im Bereich der Geschosswohnungen sind Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bzw. Gemeinschaftsgaragen (GGa) ausgewiesen und den jeweiligen Wohnblöcken zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Stellplatzanlagen ausgewiesen, die der Ergänzung der Parkplätze für das Aggerstadion dienen sollen. Hierfür besteht aufgrund des Besucherandrangs bei größeren Veranstaltungen dringender Bedarf. Der Parkplatz an der Taubengasse wird dabei als öffentliche Anlage ausgewiesen, während die Stellplätze neben dem bestehenden Parkplatz am Stadion dieser Anlage unmittelbar zugewiesen werden.

5.4.3 Fahrradverkehr

Innerhalb des Planbereiches sind keine gesonderten Radwege ausgewiesen. Der Radfahrer muss hier die Fahrbahn mitbenutzen.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Im Bereich der Stettiner Straße und der Taubengasse sind für den Fußgänger Bürgersteine mit Hochbord angelegt. In den übrigen Straßen, deren Umbau

z.T. noch ansteht, sollen die Fußgänger die niveaugleichen Verkehrsflächen gleichrangig mit dem Kraftfahrzeugverkehr benutzen.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über Bushaltestellen in der Taubengasse in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Aufgrund der städtebaulichen Struktur bestehen bereits heute, verstreut über den Planbereich, Grünflächen, die zum Teil erhalten bleiben sollen. Sie werden überwiegend als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen "Parkanlage" festgesetzt und bedürfen bis auf einige geringfügige Umgestaltungen nur der dauerhaften Pflege.

Lediglich eine Grünfläche im Bereich der Marienburgstraße zwischen der Egerländerstraße und der Ambiorixstraße wird aufgrund der unmittelbaren Zugehörigkeit zu der dort bestehenden Mietwohnanlage als private Grünfläche festgesetzt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Spielplatz Egerländer Straße, der ausgebaut und in bezug auf Ausstattung und Gestaltung den heutigen Anforderungen angepasst werden soll.

Weitere weitläufige Grün- und Freiflächen, die für die Naherholung genutzt werden, befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, so z.B. die Aggerauen und der Stadtwald.

5.6 Schallschutz

An das Plangebiet nördlich angrenzend liegt das Aggerstadion mit Nebenflächen wie Rasentrainingsfläche, Tennissportplatz etc. Es handelt sich um eine Sportanlage, die vor Inkrafttreten der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz baurechtlich genehmigt war und errichtet wurde.

Das Aggerstadion wird von verschiedenen Vereinen sowohl zu Trainingszwecken als auch zu Spielen intensiv genutzt. Hinzu kommen vereinzelte und seltene Sonderveranstaltungen, z.B. Trainingsspiele der Fußballnationalmannschaft, von Bundesligavereinen etc. mit entsprechendem Besucheraufkommen.

Die Stadt Troisdorf hat hierzu ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Graner anfertigen lassen mit dem Ergebnis, dass sowohl im Ist-Zustand als auch in der Prognosesituation die Immissionsrichtwerte für alle betrachteten Nutzungssituationen unterschritten, d.h. eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Lärmschutzzone C des Flughafens Köln/Bonn (LEP IV). Gemäß den landesplanerischen Vorgaben ist mit Lärmwerten zwischen 62 und 67 dB (A) zu rechnen. Für Neubauten wird daher

festgesetzt, dass Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, folgende Bauschalldämmmaße einhalten müssen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume (dB)
66 – 70	IV	$\geq$ 40

Dabei ist für eine ausreichende Belüftung, d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (Schall dämmlüfter).

Für bestehende Gebäude wird empfohlen, im Zusammenhang mit durchzuführenden Gebäudesanierungen ebenfalls entsprechende Vorkehrungen zu treffen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das entsprechend Schallschutzprogramm des Flughafens Köln/Bonn verwiesen.

5.7 Kennzeichnungen

Ein Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als potentielles Überflutungsgebiet gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, die zwar durch den Aggerdeich geschützt werden, aber bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen (z.B. Deichbruch) überschwemmt werden können.

Die Stadt Troisdorf bereitet zur Zeit die Sanierung des Aggerdeiches vor, der dann auf ein 200-jährigens Hochwasser (HQ 200) plus 1 m Freibord erhöht wird. Derzeit werden die Planfeststellungsunterlagen vorbereitet. In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt sind entsprechende Mittel zur Sanierung des Deiches eingeplant.

Darüber hinaus wird empfohlen, bei einem Neubau und bei einer ggf. durchzuführenden Gebäudesanierung entsprechende Vorkehrungen zu treffen, insbesondere empfindliche Anlagen (z.B. Heizungen o.ä.) hochwassersicher einzubauen, um den Schaden im Falle eines tatsächlichen Deichbruches möglichst gering zu halten.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Innerhalb der Siedlung sind nur Satteldächer mit flachen Dachneigungen zwischen 30 ° und 36 ° ausgeführt. Diese Dachform und Neigung soll auch im Bereich der zulässigen baulichen Erweiterungen beibehalten werden. Bei den möglichen Neubauten werden Satteldächer mit 36 ^{0} Neigung zugelassen.

Die Dachform ist im Bebauungsplan als Satteldach ohne Drempel bzw. Pult- oder Flachdach für die Nebenanlagen und Anbauten festgesetzt.

Detaillierte Regelungen zur Dachneigung, zu möglichen Dachausbauten wie z.B. Gauben und sonstigen baulichen Anforderungen trifft die Gestaltungssat-

zung, die der Rat der Stadt Troisdorf für den Bereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 unabhängig vom Bebauungsplan erlassen hat.

Die Gestaltungsvorschriften wurden durch den Rat am 02.03.2004 beschlossen und sind durch Bekanntmachung am 27.04.2004 rechtsverbindlich geworden. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleichwohl sollen sie neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Erhaltung und Gestaltung dieses städtebaulich homogenen Gebietes beitragen. Die Gestaltungssatzung muss aufgrund von Planänderungen zur 2. Offenlage überarbeitet und neu beschlossen werden. Sie wird voraussichtlich zusammen mit dem Bebauungsplan rechtswirksam.

5.9 Sonstiges

Hinweislich ist vermerkt, dass die bei Neubebauung auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gemäß § 51 a Landeswassergesetz auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern sind.

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass zwar nicht im unmittelbaren Baubereich, jedoch im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln bestehen. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Weiterhin ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Dabei sind Bodendenkmal und Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind vorhanden. Die Stadt Troisdorf beobachtet im Zuge der weiteren Privatisierung, ob ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind.

Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, deren Erschließung in vollem Umfang vorhanden ist, sind außer einigen Neu-Parzellierungen im Zuge einer bestandsorientierten Grundstücksneuordnung sowie der in geringem Umfang möglichen Baulückenschließung keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

Die Versorgungsträger werden die bestehenden Leitungsnetze Kanal und Strom, Gas, Wasser in den kommenden Jahren komplett erneuern bzw. erweitern, sodass mit entsprechenden Baumaßnahmen im Straßenbereich zurechnen ist. In diesem Zusammenhang werden ggf. auch Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Straßen erforderlich.

Wichtig im Zusammenhang mit der Privatisierung und Erneuerung ist die Einhaltung und Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung, um den homogenen, städtebaulichen Charakter der Siedlung weitgehend zu erhalten.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 entstehenden der Gemeinde Kosten durch den Ankauf der im Plan dargestellten Parkplatzflächen. Diese können mit 220.000,- Euro beziffert werden. Sie werden aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 wurden bereits in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen in Form von Neuparzellierungen einiger Grundstücksbereiche durchgeführt. Weiterhin steht noch die Ausparzellierung einer Anzahl von privaten Stellplätzen an.

Troisdorf, den 08.08.2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 08.08.2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)