Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan T 31, Blatt 2

Diese Begründung zur 2. Offenlage wurde gegenüber der Begründung zur 1. Offenlage geändert

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 31, Blatt 2 liegt in der Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich der L 332, der Mendener Straße und der Lahnstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 31, 9. Änderung dahingehend zu überarbeiten, daß aktuelle Bauwünsche an die bestehende Situation angepaßt werden können. Das bedeutet, daß im Bereich der Einmündung des DN-Kanals in die Mendener Straße die überbaubaren Flächen an das bereits bestehende Gebäude angepaßt und für geplante Erweiterungswünsche entsprechend festgesetzt werden.
Ebenso werden die überbaubaren Flächen, angrenzend an die bestehende Bebauung im Eckbereich Lahnstraße/Mendener Straße so ausgewiesen, daß eine sinnvolle Verbindung zwischen den bestehenden viergeschossigen Wohngebäuden und den zweigeschossigen Reihenhäusern möglich wird.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Sportanlagen werden die bestehenden Tennishallen mit ihren Nebengebäuden durch Baugrenzen abgesichert. Zusätzlich werden die überbaubaren Flächen in westlicher Richtung über die dort bestehenden Tennisplätze erweitert. Hierdurch soll die Möglichkeit gegeben werden, eine zusätzliche Tennishalle zu errichten. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planbereiches nachgewiesen.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Die ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sowie das Mischgebiet innerhalb des Planbereiches sind bereits weitestgehend baulich genutzt. Die noch möglichen Baumaßnahmen werden durch überbaubare Flächen abgesichert, die weitestgehendst der Bauflächenausweisung des bestehenden Rechtsplanes entspre-

chen. Die Belange des Naturschutzes werden durch die Neuplanung daher in diesen Bereichen nicht betroffen

Der für das Plangebiet erstellte stadtökologische Fachbeitrag beschäftigt sich daher vor allem mit dem möglichen Neubau einer Tennishalle im Bereiche der Flächen für Sportanlagen.
Zum Ausgleich dieses Eingriffs werden innerhalb des Planbereiches vor der künftigen Halle und zwischen der Reihenhausbebauung entlang der Mendener Straße und den bestehenden Tennisplätzen Ausgleichsflächen festgesetzt. Hier sollen gemäß den Aussagen des stadtökologischen Fachbeitrages Grünflächen mit intensiver Bepflanzung angelegt werden, die einen ausreichenden Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Planbereiches sicherstellen.

Die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Bauherrn auf dem eigenen Grundstück durchzuführen. Als Bauherr kommen nur der Tennis- und Sportclub Troisdorf e.V. oder die Tennishallen GbR bzw. mögliche Rechtsnachfolger in Betracht. Beteiligt ist außerdem die Stadt Troisdorf, die dem TSC Troisdorf die Vereinsfläche in Erbpacht gegeben hat. Darüber hinaus ist die Stadt Troisdorf Eigentümerin der Parzelle 890, die in das Hallenbauvorhaben mit einbezogen werden kann. Die Ausgleichsfläche M 2 für die Überbauung der Tennisplätze auf der Parzell 891 mit einer Halle ist wie die Parzelle der Tennisplätze selbst vom TSC in Erbpacht genommen worden, so daß die Ausgleichsmaßnahme hier ebenfalls auf dem eigenen Grundstück durchgeführt werden kann.

Sollte eine Veräußerung von Flächen der Stadt und des TSC an die Tennishallen GbR zur Verwirklichung des Hallenbauvorhabens in Betracht kommen, erhält die Tennishallen GbR die notwendigen Eigentums- oder Nutzungsrechte an den Maßnahmenflächen zur Durchführung der Maßnahmen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation:

4.1 Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der bestehenden Tennisanlage mit ihren Nebenanlagen Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Die übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches sind als Mischbauflächen dargestellt.

4.2 Bebauungsplan:

Der Planbereich wird z.Z. durch den rechtskräftigen Bebauungsplan T 31, 9. Änderung abgedeckt.
Er setzt für den Bereich der geplanten Tennishalle öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen Kinderspielplatz fest.
Der Bereich der bestehenden Tennisanlagen mit ihren Nebenanlagen sowie ein östlich angrenzender Geländestreifen von ca. 35 m Breite sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Der gesamte Restbereich ist als Mischgebiet mit drei- bis viergeschossiger, geschlossener Flachdachbebauung ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 1,0 bzw. 1,1.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes:

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Bereich der bereits bestehenden Tennisanlagen sowie ein Geländestreifen hinter der bestehenden Reihenhausbebauung entlang der Mendener Straße werden als Fläche für Sportanlagen mit dem Planzeichen „Sportanlagen“ festgesetzt.
Der Eckbereich zwischen dem Willy-Brandt-Ring (L 332) und der Mendener Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen.
Für den restlichen Planbereich entlang der Lahnstraße und der Mendener Straße wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Alle vorgenannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und sollen diesen planungsrechtlich absichern. Teilflächen des im wirksamen Flächennutzungsplan festgesetzten Mischgebietes sind nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies geschieht jedoch in einer Größenordnung, die ohne Änderung des Flächennutzungsplanes als vertretbar angesehen werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Planbereiches über die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe geregelt. Dabei wird Bezug genommen auf die überwiegend vorhandene Bebauung und die städtebauliche Integration der noch zu errichtenden Baukörper.

Der Bereich des Allgemeines Wohngebietes wird gestaffelt mit drei unterschiedlichen Gebäudehöhen festgesetzt. Im Eckbereich Lahnstraße/Mendener Straße wird die vorhandene viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m abgesichert. Angrenzend hieran folgt an der Mendener Straße eine zwingende Dreigeschossigkeit mit maximal 10,50 m Gebäudehöhe. Die ebenfalls vorhandene, zweigeschossige Reihenhausbebauung wird gemäß dem Bestand auf 9,50 m maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.

Für das im Eckbereich Mendener Straße/Willy-Brandt-Ring (L 332) eingetragene Mischgebiet wird aufgrund des bereits bestehenden Baukörpers eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m, verbunden mit einer Grundflächenzahl von 0,4, festgesetzt.

Im Bereich der Sportanlagen wird gemäß den bestehenden Tennishallen eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 eingetragen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund des Gebäudebestandes und der Aussage des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Vier- und Dreigeschossigkeit sind Flachdächer festgeschrieben, im Bereich der zweigeschossigen Bebauung werden die hier vorhandenen Satteldächer mit 30 Grad Dachneigung festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festschreibung der Dachform wird verzichtet, um die städtebaulich interessante Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes mit seinen unterschiedlich geneigten Flächen auch auf den noch zu errichtenden Baukörpern zu ermöglichen.
Die überbaubaren Flächen wurden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes relativ eng um den Gebäudebestand gelegt, um keine zusätzlichen Erweiterungen zuzulassen und damit die vorhandenen Freiflächen zu erhalten.
Für den Bereich des Mischgebietes sind die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß die noch zu errichtenden Baukörper entsprechend gefaßt werden.

Im Bereich der Sportanlagen wurden die bestehenden Tennishallen mit ihren baulichen Nebenanlagen abgerundet als überbaubare Flächen dargestellt. Im westlichen Planbereich ist eine zusätzliche überbaubare Fläche zur Errichtung einer dritten Tennishalle eingetragen. Auch in diesem Bereich verbleibt ein großzügiger Bestand an Freiflächen.

5.4 Verkehrsflächen:

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr:

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich vom Willy-Brandt-Ring (L 332) tangiert. Diese Landstraße hat eine wichtige, überörtliche Verbindungsfunktion. Die Trassenführung wurde so gewählt, daß sie gleichzeitig eine Ortskernumgehung für die südwestlichen Stadtteile Troisdorfs darstellt.

Östlich des Planbereiches verläuft Mendener Straße, die als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße einzustufen ist.
Die Lahnstraße, die das Plangebiet südlich tangiert, ist als Wohnsammelstraße einzustufen.

Innerhalb des Planbereiches sind private Grundstücksflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Parzellen belastet. Über sie wird die Erschließung und Andienung der Tennissportanlagen und gegebenenfalls des tangierten Mischgebietes sichergestellt.

5.4.2 Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb einer Tiefgarage, bzw. auf bereits bestehenden Stellplätzen

im Hauseingangsbereich untergebracht. Im Bereich des Mischgebietes sind die anzulegenden Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen oder in einer Tiefgarage unterzubringen.

Für die Tennissportanlage ist der bestehende Parkplatz an der Lahnstraße planungsrechtlich festgesetzt. Zusätzlich sind Stellplätze, angrenzend an das Mischgebiet, ausgewiesen.

5.4.3 Fahrradverkehr:

Im Bereich des Willy-Brandt-Ringes und der Mendener Straße sind separate Radwege ausgebaut. Auf der Lahnstraße muß der Radfahrer die Fahrbahn mitbenutzen.
Innerhalb des Planbereiches sind keine separaten Radwege ausgewiesen.

5.4.4 Fußgängerverkehr:

Für den Fußgänger stehen auf den Straßen, die das Plangebiet tangieren, Bürgersteige, bzw. Rad-/Gehwege zur Verfügung. Innerhalb des Planbereiches verläuft durch die öffentliche Grünfläche ein Gehweg, der den angrenzenden Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte mit der Mendener Straße verbindet. Dieser Weg wird beibehalten.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über Bushaltestellen an der Mendener Straße an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen:

Im nördlichen Planbereich entlang des Willy-Brandt-Ringes ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen „Parkanlage“ festgesetzt. Der hier bereits bestehende Lärmschutzwall mit seiner intensiven Abgrünung soll in dieser Form erhalten bleiben. Der überwiegende Teil des Planbereiches ist als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Hierüber werden die bestehenden Tennissportanlagen planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich dabei um zwei bestehende Tennishallen mit der Möglichkeit zur Errichtung einer dritten Halle. Die übrigen Flächen sind mit Freispielanlagen abgedeckt. Diese sowie die Stellplatzanlage im Bereich der Lahnstraße sind in eine Grünumrandung eingebettet. Die mit einem Erdwall belegte Fläche zwischen den Tennisplätzen und der Bebauung an der Mendener Straße dient als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff und soll als solche intensiv begrünt werden.

Unmittelbar angrenzend an den Planbereich befindet sich der Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte, auf dem weitläufige Grün- und Spielanlagen angeboten werden.

5.6 Gestaltungsvorschriften:

Da der Bereich bis auf wenige Baulücken bereits durchgängig bebaut ist, verzichtet die Stadt Troisdorf auf Gestaltungsvorschriften.

5.7 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet überwiegent bebaut ist, sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen vorhanden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert eine genehmigte Kanalnetzplanung, nach der das gesamte Schmutzwasser und das Niederschlagswasser gemischt in die städtische Kanalisation abgeführt werden kann. Die kanalmäßige Erschließung der Grundstücke durch die Stadt Troisdorf ist somit gesichert. In Anbetracht der Tatsache, daß das Gebiet nur noch untergeordnete bauliche Ergänzungen erfährt, wäre es im Sinne des § 51 a Abs. 4 LWG technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, von Seiten der Stadt Troisdorf eine gesonderte Anlage der Niederschlagswasserversickerung zu errichten. Die Bauherren werden aber von der Stadt Troisdorf darauf hingewiesen, ihr Niederschlagswasser auf den Grundstücken gem. § 51 a LWG zu versickern, sofern es die Beschaffenheit des Untergrundes zuläßt.
Die Ermittungspflicht der Versickerungsfähigkeit liegt in diesem Fall bei den Bauherren.

5.8 Sonstiges

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der ehemaligen Wasserschutzzone III A für die Wassergewinnungsanlage der HÜLS Troisdorf AG, die auch derzeit noch Wasser in Trinkwasserqualität liefert. Da die Schutzzone wasserrechtlich nicht mehr existiert, bestehen keine besonderen Beschränkungen hinsichtlich der Grundwasserbenutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser.

6. Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Verwirklichung der noch möglichen Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches steht nichts im Wege, da alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden und alle Grundstücke erschlossen sind.

7. Kosten und Finanzierung:

Für die Stadt Troisdorf fallen bei der Verwirklichung der baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes keine Kosten an.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Planbereiches nicht erforderlich.

9. Anlagen

Stadtökologischer Fachbeitrag

Troisdorf, 21.10.1998

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Bieber
(Bürgermeister)