Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 1. Änderung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan T 31, Blatt 2 liegt im Stadtteil Troisdorf-West im Bereich der Lahnstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 2 sollen Flächen für Sportanlagen planungsrechtlich abgesichert werden, um hier ein Gebäude mit den entsprechenden Nutzungen errichten zu können. Geplant sind Sportanlagen (z.B. Bowlingcenter, Sport- und Fitnesscenter) mit integriertem Gastronomiebereich und zugehörigem Sportshop. Ergänzend sollen Anlagen für gesundheitliche Zwecke, wie z.B. eine Sportarztpraxis, eine Massagepraxis oder ein Wellnessbereich eingeplant werden. Im Staffelgeschoß sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter möglich.

Das vorgesehene Nutzungskonzept für dieses Gebäude fügt sich in den bereits bestehenden Sportbereich mit Tennisaußenanlagen, Tennishallen und dem neu errichteten Tanzcenter ein.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan T 31, Blatt 2 deckt Flächen ab, die bereits als Sportflächen bzw. als Stellplatzflächen angelegt sind und so genutzt werden. Diese Nutzungen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan T 31, Blatt 2 abgedeckt. Ein Ausgleich wird durch die Festsetzung der Planänderung daher nicht erforderlich. Eine entsprechende stadtökologische Stellungnahme ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 ist nicht erforderlich, da weder die Schwellenwerte noch die Vorprüfwerte der Anlage 1, Nr. 18 des UVPG erreicht werden.

Auf dem Bebauungsplan ist hinweislich vermerkt, daß die auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu versickern sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß vor einer Realisierung baulicher Maßnahmen innerhalb des Planbereiches mit der Bezirksregierung Köln,

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln, Kontakt aufzunehmen ist um eine Kampfmittelüberprüfung durchzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan T 31, Blatt 2 Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" aus.

4.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 31, Blatt 2 weist für den gesamten Änderungsbereich Flächen für Sport- und Spielanlagen aus. Der nördliche Teil ist mit dem Planzeichen "Sportanlagen" versehen. Für einen südlichen Teilbereich sind Stellplätze festgesetzt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich wird als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" ausgewiesen. Durch textliche Festsetzungen wird die Nutzung konkretisiert. Das bedeutet, daß neben Anlagen für sportliche Zwecke, wie z.B. Bowlinganlagen oder Fitnesscenter auch gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen wie eine Sportarztpraxis oder eine Massagepraxis bis zu einer bestimmten Größenordnung errichtet werden können. Diese Nutzungen fügen sich übergangslos in den Nahbereich ein, der schon mit Sportanlagen mit Tennisfreiplätzen, Tennishallen und einem Tanzsportcenter belegt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden für den Änderungsbereich drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß, eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschoßflächenzahl von 1,2 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 70,5 m über NN festgesetzt. Damit fügt sich die mögliche bauliche Anlage in die umgebende Bebauung ein.
Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter Gelände Oberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Damit wird die geplante Nutzung des Grundstückes sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem Gelände ist ein Gebäude geplant, in dem die festgesetzten sportlichen und gesundheitlichen Nutzungen zusammenhängend

untergebracht werden sollen. Es wird daher die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind so ausgewiesen, daß das geplante Gebäude auf dem Grundstück optimal entwickelt werden kann.
Die vorab genannten Festsetzungen bieten die Gewähr dafür, daß sich das neue Gebäude optimal in die umgebende Bebauung einfügt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Änderungsbereich wird südlich von der Lahnstraße tangiert, die als Sammelstraße einzustufen ist. Über sie erfolgt die Erschließung der geplanten baulichen Anlage.
Die Lahnstraße mündet östlich in die Mendener Straße ein, die als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße eingestuft wird.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Lahnstraße sind beidseitig öffentliche Stellplätze ausgebaut. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Planbereiches zu einem kleineren Teilbereich oberirdisch, ansonsten überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen nachgewiesen.

5.4.3 Fahrradverkehr

Entlang der Lahnstraße sind keine separaten Radwege ausgebaut. Hier muß der Radfahrer die Fahrbahn benutzen.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Die Lahnstraße ist beidseitig mit Bürgersteigen ausgestattet, die dem Fußgänger vorbehalten bleiben.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist über Bushaltestellen an der Mendener Straße und Lahnstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

An den Änderungsbereich grenzt westlich der Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte an, der mit seinen Grün- und Spielflächen den Einwohnern des Ortsteiles als Naherholungsbereich zur Verfügung steht.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Da die Planung und Gestaltung des vorgesehenen Gebäudes in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf erfolgt, werden keine gesonderten Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Der Verwirklichung des Bebauungsplan steht nichts im Wege, da alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden und das Grundstück über die Lahnstraße erschlossen ist.

7. Kosten und Finanzierung

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

8 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

9. Anlagen

Stadtökologischer Fachbeitrag

Troisdorf, den 25.02.2003

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 25.02.2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)