STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 73, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagen neben Taubengasse 59

……

Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche (Schule) in Allgemeines Wohngebiet – im vereinfachten Verfahren

Satzungsbeschluss: 29.05.2018

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Bebauungsplan T 73, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte,
Bereich Garagen neben Taubengasse 59
(Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche (Schule) in Allgemeines Wohngebiet)

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im nordöstlichen Teil von Troisdorf-Mitte, unmittelbar südlich des Wohnhauses Taubengasse 59. Er hat eine Größe von rd. 370 m² und liegt anteilig auf zwei städtischen Flurstücken (Gemarkung Troisdorf, Flur 3, Flurstücke Nr. 1359 und 2200 tlw.), die dem Schulgelände des städtischen Gymnasiums Zum Altenforst (GAT) zugeordnet sind. Im Süden und Osten schließen entsprechend die beiden Sportplätze des GAT sowie das übrige Schulgelände mit Randbegrünung an. Westlich wird das Plangebiet durch die Taubengasse begrenzt.

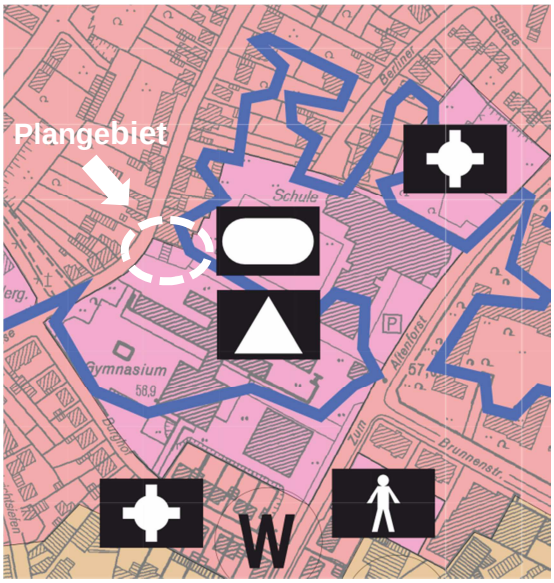
Im Plangebiet stehen vier alte Garagen mit schlechter Bausubstanz. Sie bilden aktuell den südlichen Abschluss einer Zeile aus Wohnhäusern. Ein Zaun trennt den Vorhof der Garagen vom benachbarten schuleigenen Basketballplatz ab. Eine Zufahrt zu den Garagen erfolgt somit nur über die Taubengasse. Hinter den Garagen wird der Geltungsbereich von Gehölzen gesäumt, die fließend in die Randeingrünung der angrenzenden Sportplätze übergehen. Die Gehölze sind vereinzelt mit Resten einer ehemaligen Einzäunung durchzogen. Die Grundstücke unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches und die auf der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite sind mit überwiegend 3-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldach bebaut.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung ist hiermit vereinbar.

2.2. Flächennutzungsplan



Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan (2016) der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ dar. Das Plangebiet liegt am äußeren Rand dieser Gemeinbedarfsfläche und grenzt direkt an die Darstellung von Wohnbauflächen an. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu werten ist und die Größe des Plangebietes (rd. 370 m²) relativ gering ist, ist die im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Situation (Bebauung mit Garagen, physische Trennung vom Schulgelände) vertretbar und als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (gem. § 8 Abs. 2 BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.3. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 73 (rechtskräftig seit 25.11.1972). Dieser setzt im Plangebiet überwiegend Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ fest. Ein schmaler Streifen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist hiervon durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie abgetrennt. Für diesen Streifen des Geltungsbereiches enthält der Bebauungsplan T 73 den unverbindlichen Hinweis auf einen Fußweg mit angrenzendem Parkstreifen. Des Weiteren ist die Gemeinbedarfsfläche als Teil der Zone 3 eines Wasserschutzgebietes gekennzeichnet. Diese Hinweise und Festsetzungen stimmen teilweise mit dem heutigen Ist-Zustand nicht überein (vgl. Kap 5).

Die nördlich direkt an das Plangebiet angrenzenden bebauten Grundstücke Taubengasse 59 bis 67 liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes T 73 (rechtskräftig seit 05.10.1974). Dieser setzt für die Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, das bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung gegliedert ist. Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung für das WA orientieren sich daran (vgl. Kap 5.2).

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt anteilig auf zwei städtischen Flurstücken, die dem Schulgelände des Gymnasiums zugeordnet sind. Die dort vorhandenen Garagengebäude befinden sich aktuell in einem schlechten baulichen Zustand; eine Sanierung wäre dringend nötig. Bislang wurden sie an Privatpersonen als ergänzende Lagerfläche verpachtet.

Der Aufwand einer Instandsetzung der Garagen steht in keinem Verhältnis zu ihrer aktuellen Nutzung. Zudem ist die Instandhaltung der Garagen an dieser Stelle nicht

zwingend erforderlich. Sie sind zum einen keiner Wohneinheit als Stellplatz zugeordnet. Zum anderen wurde ein Bedarf an diesen Flächen seitens der Schule in der Vergangenheit nicht bekundet und ist auch zukünftig nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der isolierten Lage bzw. Zugangsmöglichkeit zu den Garagen und ihrer physischen Abtrennung vom eigentlichen Schulgelände durch einen Zaun. Den rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches haben sich die Schulkinder zwar als Spielecke angeeignet, eine Notwendigkeit zu dessen Erhalt besteht aber ebenfalls nicht.

Die Fläche bietet sich stattdessen für eine Wohnbebauung an, da ein neues Gebäude hier direkt an die Bestandbebauung der Taubengasse anschließen und diese abrunden würde. Ein ausreichend großes Grundstück könnte ebenfalls eingemessen werden, ohne zu weit auf den Schulhof oder die Sportplätze vorzudringen. Südlich und östlich müssten dem aktuell umzäunten Bereich ca. 1,0 - 1,6 m angegliedert werden, um eine geeignete Grundstücksgröße zu schaffen.

Im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen 2025, speziell dem Anspruch „Innen- vor Außenentwicklung“, hat sich die Stadt Troisdorf daher dazu entschlossen, diese mindergenutzte Fläche im Siedlungskern in ein Wohnbaugrundstück umzuwandeln und die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch die vorliegende Bebauungsplanänderung zu schaffen.

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung ist es, die Fläche im Geltungsbereich aus der bisher festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ herauszutrennen und in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln, um im Sinne einer Nachverdichtung des Bestandes ein neues Baugrundstück für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Das Grundstück soll dazu neu eingemessen werden und eine Größe erhalten, die sich an den benachbarten Grundstücken orientiert sowie eine zweckmäßige Bebauung zulässt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen sich ebenfalls am umgebenden Gebäudebestand und dem angrenzenden Bebauungsplan T 73, 1. Änderung orientieren. Die Kubatur des Neubaus soll sich insgesamt aber dem direkten Nachbargebäude unterordnen. Auf diese Weise fügt sich das neue Gebäude in die Umgebung ein und bildet einen runden Abschluss der vorhandenen Gebäudezeile. Eine zweckmäßige verkehrliche Erschließung sowie erhaltenswerte Gehölze und der Boden- bzw. Grundwasserschutz stehen beim Grundstückszuschnitt ebenfalls im Fokus.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes können bis zu drei neue Wohneinheiten geschaffen werden.

4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Die Grundzüge der Planung werden aufgrund der geringen Größe der umzuwandelnden Gemeinbedarfsfläche im Verhältnis zu deren Gesamtgröße und aufgrund der Orientierung der neuen Festsetzungen an den Festsetzungen für die angrenzen-

den Bestandsgebäude nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S.3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

4.2.1 Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Vorplatz der massiv erbauten Garagen zeichnet sich durch eine geschotterte Fläche aus, der rückwärtige Teil durch einen relativ dichten Gehölzbestand.

Im Gebiet befinden sich mehrere Bäume, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Jedoch ist, gemäß Rücksprache mit dem Amt für Umwelt und Klimaschutz, nur ein Exemplar (pinus ponderosa / Gelb-Kiefer) im erhaltenswerten Zustand. Da sich dieser Baum im Bereich der Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten befindet, könnte es hier zu Konflikten kommen. Ergänzend zu den Vorgaben der Baumschutzsatzung werden daher Festsetzungen zum Erhalt und zu Schutzmaßnahmen getroffen (vgl. Kap. 5.5).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie „Natura 2000“-Gebieten (FFH-/ Vogelschutzgebiete). Gesetzlich geschützte Biotope und Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Die bisherige Kennzeichnung der Zone 3 eines Wasserschutzgebietes (vgl. Kap. 2.3) kann somit im Zuge der 10. Änderung entfallen. Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Bereich mit erhöht wechselnden Grundwasserständen. Bei einer Unterkellerung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen. Gegebenenfalls erforderliche bauzeitliche Grundwasserentnahmen und Wiedereinleitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Kulturgüter, Bau- und Naturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NRW).

Altlasten oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – vor der Abfuhr anzuzeigen. Dazu ist die

Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf hat das Plangebiet überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln vor (Schreiben vom 09.06.2017 AZ. 22-5-3-5382068-358/17). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährt werden. Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Ein Antrag kann unter Angabe des o.g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

4.2.2 Artenschutz

Das insgesamt rd. 370 m² große Plangebiet weist neben den Garagenbauten verschieden Gehölze auf, die z.T. auch unter die Baumschutzsatzung fallen. Weder das zukünftige Grundstück selbst noch die unmittelbare Umgebung weisen Tümpel oder Gewässer auf. Um das Grundstück zukünftig für eine Wohnbebauung nutzen zu können, müssen die Gehölze bis auf eine ausgewachsene stattliche Kiefer, die zum Erhalt festgesetzt wird, entfernt werden. Die Gehölze sind Bestandteil des Lebensraumes von Vögeln und Fledermäusen im Stadtteil Troisdorf. Es ist davon auszugehen, dass die Bäume kleinere Höhlen oder Spalten aufweisen. Ebenfalls ist es möglich, dass die Garagen Spalten aufweisen, in denen sich Tagverstecke von Fledermäusen befinden.

Der Verlust der Gehölze und der Abriss der Garagen sind nicht geeignet, um die Populationen geschützter Fledermausarten oder Vogelarten erheblich zu beeinträchtigen. Die unmittelbare Umgebung bietet Ausweichmöglichkeiten für die Tiere. Um den Verlust von Tierindividuen zu vermeiden, dürfen Fäll- und Abrissarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden. Zuvor sind Garagen und Bäume fachgutachterlich zu überprüfen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ggf. müssen geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Im Fall des Fundes planungsrelevanter Arten ist daher das weitere Vorgehen unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können so vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die gewünschte Schaffung von Wohnraum gegenüber andersartigen Nutzungen zu fördern. Zudem ist weder die Größe des Plangebietes, noch seine Lage geeignet für die Ansiedlung

einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebes. Die Festsetzung steht außerdem in Einklang mit dem Nutzungsausschluss im angrenzenden Bebauungsplan T 73, 1. Änderung.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die benachbarte Bebauung bzw. die dortigen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation gewählt. Die Maxima gem. § 17 BauNVO für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden mit 0,4 und 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Das direkte Nachbargebäude Nr. 59 hat vier Geschosse und ein Flachdach. Die übrigen umgebenden Gebäude haben i.d.R. drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit geneigten Dächern (Satteldach) und zum Teil aufgesetzten Dachgauben. Einzelne Gebäude in der Umgebung sind niedriger ausgebildet (1-2 Vollgeschosse). Der Neubau im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll sich in diese Gebäudelandschaft einfügen, sich dabei aber auch optisch der angegliederten Häuserzeile unterordnen, um diese abzurunden und einen sanfteren Übergang zum Schulgelände zu erzeugen. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf max. drei beschränkt. Eine Gebäudehöhe wird nicht vorgegeben. Somit könnte zusätzlich ein Staffelgeschoss realisiert werden, solange es kein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW ist, das Gebäude insgesamt aber optisch gegenüber dem Nachbargebäude zurücktreten.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Damit der Neubau an die vorhandene geschlossene Gebäudezeile im Norden anschließen kann, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Baufenster wurde entsprechen so gewählt, dass es einseitig direkt an die Grundstücksgrenze bzw. die bestehende Häuserzeile stößt. Zum benachbarten Schulgrundstück hin hält die Baugrenze seitlich einen Abstand von 3 m ein. In diesen Abstandsflächen besteht – je nach gewählter Erschließung des Hinterhofs - die Möglichkeit eine Garage zu errichten oder die Zufahrt zu den Stellplätzen anzulegen. Straßenseitig wurde die Baulinie des benachbarten Bebauungsplanes aufgegriffen, um die bestehende Gebäudeflucht auch im Plangebiet fortzusetzen. Rückwärtig wurde ebenfalls die benachbarte Gebäudekante aufgegriffen und als Baugrenze festgesetzt, sodass ein Baufenster von 130 m² entsteht. Dies entspricht ungefähr der Grundfläche von Haus Nr. 59.

Stellplätze außerhalb der Baugrenzen können nur im Hinterhof oder in den seitlichen Abstandflächen errichtet werden, da das Baufenster aus stadtgestalterischen Gründen an der Straßenfront ausgerichtet ist. Der benachbarte Bebauungsplan T 73, 1. Änderung, setzt drei Zonen mit unterschiedlichem Maß der Bebauung fest. Im vorderen Teil sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig, mittig ein Vollgeschoss für Anbauten oder Garagen und im hinteren Teil sind Nebenanlagen nur unter Erdgleiche zugelassen. Ab drei Vollgeschossen sind Ausnahmen gem. 21a BauNVO zulässig, z.B. für Garagengeschosse im Gebäude. Diese Regelung sollen nicht in die 10. Änderung übernommen werden. Stattdessen soll es möglich sein, die Garagen im Erdgeschoss der Hauptanlage oder eigenständig am östlichen Ende des Grundstückes und in den seitlichen Abstandsflächen zu errichten, damit zwischen Garagen und Wohnhaus eine Hoffläche gestaltet werden kann. Dies fördert eine bessere Durchlüftung und Belichtung des Erdgeschosses. Zwecks gezielter Steuerung werden sie als Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Garagen, Carports

und Stellplätze sind somit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports zulässig.

Diese Variante erfordert einen Mehrbedarf an Zufahrts- und Bewegungsflächen, die die maximal zulässige Grundfläche gem. § 17 BauNVO inkl. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO (= 0,6) übersteigen wird. Damit genügend Stellplätze realisierbar sind, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,8 zugelassen, wenn diese zusätzlichen 20% Fläche wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Drainagepflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine). Da also nur eine begrenzte Zahl an Stellplätzen angelegt werden kann, werden im Allgemeinen Wohngebiet maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um gesunde Wohnverhältnisse durch Offenhaltung des Hinterhofs zu sichern.

5.3. Verkehr, Garagen und Stellplätze

5.3.1. Äußere und innere Erschließung

Die Taubengasse ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Sie dient entsprechend den Anwohnern als Erschließungsweg, aber auch dem Ziel- und Quellverkehr der umliegenden Wohnstraßen sowie der unmittelbar angrenzenden oder nahe gelegenen Einrichtungen und Naherholungsgebiete (z.B. Gymnasium, Kindergarten, Aggerstadion, Waldfriedhof, Wahner Heide). Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr, Fußgänger und Radfahrer direkt an die Taubengasse und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Rein Planungsrechtlich muss die Erschließung aber angepasst werden, denn die ursprünglich festgesetzte Straßenbegrenzungslinie stimmt nicht mit der heutigen tatsächlichen Begrenzung der gewidmeten Verkehrsflächen überein. Das Allgemeine Wohngebiet wird daher im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch bis an die Flurstücksgrenze ausgedehnt, die auch die Grenze zum Bürgersteig bzw. zur offiziell gewidmeten Verkehrsfläche markiert.

Die nächstgelegenen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auf der Frankfurter Straße mit umfangreichem Linien-Angebot sind nach rd. 450 – 550 m Fußweg erreichbar - entweder direkt von der Taubengasse aus oder mittelbar über die Straßen Am Burghof und Zum Altenforst.

Eine innere Erschließung ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht erforderlich.

5.3.2. Ruhender Verkehr

Die aktuell bestehenden Garagen wurden als ergänzende Lagerfläche angemietet. Eine offizielle Zuordnung der Garagen zu einer Wohneinheit gibt es nicht. Ein Wegfall der Garagen wird daher keine negativen Auswirkungen auf die stellplatzrechtliche Situation haben. Sie sind bereits geräumt.

Neue Garagen, Carports oder Stellplätze können auf Basis der Festsetzungen in ausreichender Zahl auf dem Grundstück neu geschaffen werden. Dem Bauherren bleibt es dabei selbst überlassen, die Zufahrt zum Hinterhof in den Abstandflächen oder durch das Gebäude anzulegen oder die Parkmöglichkeiten sogar vollständig im Erdgeschoss des Hauptgebäudes unterzubringen (vgl. Kap. 5.2), z.B. gemeinsam mit Abstellräumen, und den Hinterhof als Garten auszugestalten.

5.4. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Die laut städtischer Baumschutzsatzung erhaltenswerte Gelb-Kiefer ist gemäß Festsetzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen, Ausnahmen und Befreiungen ist die städtische Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden, sofern eine Integration des Baums in die Grundstücksgestaltung problematisch wird.

Der zu schützende Wurzelbereich eines Baums entspricht i.d.R. dem Radius der Kronentraufe (hier 3,5 m) plus weiteren 1,5 m als Pufferzone. Hierin soll nicht gebaut werden. Die Baugrenze hält diesen Abstand ein. Die Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze kann dies jedoch nicht. Die Kiefer und ihr Schutzkreis liegen minimal darin. Anstelle der südlichsten Garage könnte deshalb evtl. nur ein Carport oder Stellplatz realisiert werden. Bei geeigneten Schutzmaßnahmen und je nach Standortwahl der Stellplätze/Garagen kann der Baum in diese Zufahrtsflächen integriert werden. Stamm und Wurzelbereich des Baumes sind dann durch eine geeignete Baumscheibe oder Baumscheibenabdeckung vor dem Befahren zu schützen.

5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften)

Um eine harmonische Einheit mit dem direkten Nachbarhaus und den nahen Schulgebäuden zu fördern sowie den Anforderungen an eine moderne Bauweise gerecht zu werden, werden ausschließlich Flachdächer zugelassen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW).

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Versorgung

Das Plangebiet liegt in Mitten eines voll erschlossenen Siedlungsbereiches. Es wird daher davon ausgegangen, dass ein Anschluss eines Neubaus an die bestehenden Versorgungseinrichtungen für Strom, Telekommunikation, Lösch- und Trinkwasser etc. möglich ist. Details sind mit den zuständigen Versorgungsträgern im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

6.2. Entsorgung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem

weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Garagen sind aktuell nicht an die Kanalisation angeschlossen, das Gebiet wurde aber bereits vor dem genannten Stichtag mit den Garagen bebaut und teilweise befestigt. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt es keine Untersuchungen. Ein Trennsystem besteht nicht.

Zur Förderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wird eine wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen empfohlen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Drainagepflaster, Schotterrasen, Schotter oder Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet soll dann, sofern möglich, im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück versickert werden. Ansonsten ist es in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser des zukünftigen Neubaus kann ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich. Der Geltungsbereich wird als Grundstück neu eingemessen bzw. die bestehenden Flurstücke neu zugeschnitten.

8. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten. Aufwendungen für die Grundstücksneuordnung, faunistische Gutachten etc. können in den Verkaufspreis einkalkuliert werden.

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

In Vertretung

Heinz Eschbach
Erster Beigeordneter

Inhalt

1. Plangebiet 2
2. Bisherige planungsrechtliche Situation 2
   2.1. Regionalplan 2
   2.2. Flächennutzungsplan 3
   2.3. Bebauungsplan 3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
   3.1. Anlass der Planung 3
   3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 4
4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
   4.1 Vereinfachtes Änderungsverfahren 4
   4.2 Umweltbelange, Artenschutz 5
   4.2.1 Umweltbelange 5
   4.2.2 Artenschutz 6
5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
   5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 6
   5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 7
   5.3. Verkehr, Garagen und Stellplätze 8
      5.3.1. Äußere und innere Erschließung 8
      5.3.2. Ruhender Verkehr 8
   5.4. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung 9
   5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften) 9
6. Ver- und Entsorgung 9
   6.1. Versorgung 9
   6.2. Entsorgung 9
7. Verwirklichungsmaßnahmen 10
8. Kosten und Finanzierung 10