STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 73, 6. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Brunnenstraße, Zum Altenforst

(Ergänzung Wohnbauflächen für Mehrgenerationen-Wohnprojekt)

Rechtskraft

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB) i.V.m. § 13a

Bebauungsplan T 73, 6. Änderung

Stadtteil Troisdorf
Bereich Brunnenstraße, Zum Altenforst

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplanes T 73 umfasst eine ca. 5.000 m² große Fläche nördlich der Frankfurter Straße, an der Kreuzung der Straßen Zum Altenforst und Brunnenstraße.

Im Geltungsbereich liegt das Flurstück Gemarkung Troisdorf, Flur 3, Nummer 1897. Dies ist das Grundstück des städtischen Kindergartens Zum Altenforst.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bewachsen und wird aktuell durch eine Anlage für Inline-Skater genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich das eingeschossige Kindergartengebäude und die dazugehörigen Freiflächen.

Die Umgebung des Plangebietes ist vergleichsweise dicht bebaut. So schließt sich östlich an das Plangebiet eine viergeschossige Wohnbebauung an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Brunnenstraße befinden sich sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser. Westlich des Plan-gebietes befindet sich das Gelände des Gymnasiums Zum Altenforst.

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan T 73 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" ausgewiesen.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz" des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Bereich als potenziellen Überflutungsbereich dar. Es handelt sich somit um Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dar.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 73 deckt das Plangebiet vollständig ab. Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Flächen für kirchliche Zwecke" fest. Die Nutzungsart wurde aufgrund des Eigentümers der Fläche, der katholischen Kirchengemeinde St. Gerhard gewählt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht getroffen.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 15, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen enthält.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im potenziellen Überflutungsbereich der Sieg und ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um Vorbehaltsbereiche, bei denen die potenzielle Überflutungsgefährdung bei einer weiteren räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen ist.

2.6 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein Teil des Grundstücks soll der zukünftige Standort eines Projektes zum Mehrgenerationenwohnen sein. Es handelt sich dabei um eine im Verein organisierte Gruppe unterschiedlichen Alters, die gemeinsam in einem Mehrfamilienhaus wohnen möchten. Der Gedanke der Nachbarschaft und des gemeinschaftlich genutzten Wohnraums spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Für dieses Wohnprojekt soll der nördliche - zur Brunnenstraße gelegene - Teil des Kindergartengrundstücks genutzt werden. Dieser Teil des Grundstücks wird aktuell lediglich durch die Skateranlage und nicht durch den Kindergarten genutzt.

Der Standort wurde durch die Gruppe der Interessenten aus einer Auswahl gewählt und eignet sich aufgrund seiner Lage zur Innenstadt, der lebendigen Umgebung sowie der Verkehrsverknüpfung.

Der nördliche Teil des Grundstücks (ca. 2.000 m²) soll abgeteilt und für das Wohnprojekt genutzt werden. Dem Kindergarten verbleibt ein ausreichend großes Grundstück (ca. 3000 m²), das jene wesentlichen Freiflächen beinhaltet, die bereits bislang genutzt wurden. Ein weiteres Potenzial an Freiflächen besteht vor dem Kindergartengebäude.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist das Interesse des Vereins an der Verwirklichung seiner Vorstellung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes. Dem vorausgegangen war eine Workshopreihe, in der u.a. die gemeinsamen Ziele und Vorstellungen formuliert wurden. Dies mündete in Gespräche über einen möglichen Standort des Projektes. Nachdem aus einer Auswahl möglicher Grundstücke der Standort an der Brunnenstraße bevorzugt wurde, werden im Rahmen dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahrens die planerischen Voraussetzungen für die Wohnnutzung geschaffen.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Umweltprüfung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er eine Nachverdichtung eines bebauten Bereiches zum Ziel hat. Der Plan enthält Neufestsetzungen von überbaubaren Flächen in einem bestehenden besiedelten Gebiet. Damit wird die Anwendungsvoraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die zulässige Grundfläche, die in diesem Bebauungsplan zugelassen werden kann, liegt deutlich unter 20.000 m². Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht zulässig.

Somit ist es möglich, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird demnach abgesehen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines seit Jahrzehnten besiedelten Wohngebiets mit umgebenden mehrgeschossigen Wohnungsbau und den öffentlichen Einrichtungen Schule und Kindergarten, einschließlich der dazugehörigen Grünanlagen. Das für die zukünftige Bebauung vorgesehene Grundstück wird überwiegende als öffentliche Grünfläche genutzt. Der Untergrund wurde zum Teil als hügelige Asphaltdecke hergestellt und kann als BMX- oder Skaterfläche dienen, wobei der Erlebniswert eher gering ist. In der Asphaltfläche befinden sich zwei Pflanzinseln mit ausgewachsenen Schwarz-Kiefern (Pinus nigra), die Stammumfänge von rd. 1m bis 1,65 m aufweisen. Ebenso wurden am Rand der Asphaltfläche Schwarz-Kiefern gepflanzt. Der Unterwuchs am Rand der Fläche wird durch niedrig gehaltene Sträucher wie Feuerdorn (Pyracantha spec.), Berberitze (Berberis spec.), Holunder (Sambucus nigra), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus mas), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Mahonie (Mahonia aquifolium) geprägt. Dazwischen finden sich höherwüchsige Gehölze wie Felsenbirne (Amelanchier chinensis), Wildkirsche (Prunus avium) und Traubenkirsche (Prunus padus).

In der zukünftig zu bebauenden Teilfläche, die heute als Freifläche des Kindergartens genutzt wird, befinden sich in der Rasenfläche u.a. eine mehrstämmige Baumhasel (Corylus colurna), eine Schwarz-Kieferngruppe und eine Ross-Kastanie (Castanea hippocastanum).

Die Fläche wird in Ihrer Gesamtheit dem Biotoptyp HM52, öffentliche Grünflächen, zugeordnet. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion, da sowohl die öffentlich zugängliche Fläche als auch die Flächen des Kindergartens intensiv genutzt werden.

Die den Baumbestand prägenden Schwarz-Kiefern weisen, wie die meisten Nadelbäume keine gute Eignung für die Ausprägung von Baumhöhlen auf. Die Inaugenscheinnahme vor Ort am 08.02.10 ergab keine Hinweise auf Baumhöhlen, die als Bruthöhle für geschützte Tierarten dienen könnten. Bei der vorhandenen Gebäudestruktur und der intensiven Nutzung ist nicht mit bedeutenden Überwinterungsstätten von Fledermäusen oder bedeutenden Brutplätzen von europarechtlich oder streng geschützten Vogelarten im Plangebiet auszugehen. Es wurden keine tierökologischen Erfassungen durchgeführt. Im Falle von bauvorbereitenden Rodungsarbeiten sind die größeren Bäume jedoch zuvor auf das Vorkommen von höhlenbewohnenden Tierarten zu untersuchen.

Bauvorbereitenden Rodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, weist geeignete Ausweichlebensräume mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die

artenschutzrechtlichen Vorschriften vor. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planänderung ergänzt Flächen für eine Wohnbebauung im Kreuzungsbereich der Straßen Zum Altenforst und Brunnenstraße. Die angrenzenden Wohnbauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet - WA ausgewiesen. Auch der Charakter des Mehrgenerationen-Wohnprojektes mit einer Ausrichtung auf nachbarschaftlich geprägtes Wohnen spricht für eine Ausweisung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet. Eine Festsetzung als Kerngebiet - MK, wie man es unweit vom Plangebiet in der Brunnenstraße findet, entspricht diesem Charakter nicht, da hierdurch auch gewerbliche Nutzungen größeren Umfangs ermöglicht würden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen. Dies sind gewerbliche Nutzungen, die ebenfalls nicht dem Ziel der Planänderung entsprechen.

Die Geschossigkeit wurde auf vier Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoß als Staffelgeschoss auszuführen ist und der Straßenraum somit optisch eine Aufweitung erfährt. Grund- und Geschoßflächenzahl wurde in diesem vergleichsweise dicht bebauten Bereich mit den Höchstmaßen nach Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 13m fest. Die Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude sollen fortgeführt werden. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird vermieden, dass das Ziel durch eine Realisierung ungewöhnlich hoher Geschosshöhen bei alleiniger Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verfehlt wird.

Das südliche Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten bestandsorientiert festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße entspricht dem vorhandenen Gebäude.

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht dem üblichen Maß im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ). Es wurde eine Ausnahme festgesetzt, nach der die Anrechnung der Flächen einer Tiefgarage auf die zulässige Geschoßfläche (Tiefgaragenbonus gem. § 21a BauNVO) ermöglicht wird. Um den Umfang einer Überschreitung der GFZ zu regeln, wurde als Bedingung eine maximal zulässige Geschossfläche vom Anderthalbfachen der Grundstücksfläche festgesetzt, dies entspricht ca. 3000 m². Die Ausnahme ist sinnvoll, um die vorgesehene Nutzung der vergleichsweise knappen Freiflächen auf dem Grundstück nicht durch Stellplätze einzuschränken, sondern die Errichtung einer Tiefgarage zu fördern. Städtebaulich ist eine oberirdische Stellplatzanlage zwischen Mehrgenerationen-Wohnhaus und Kindergarten nicht wünschenswert. Sie ist auch deshalb erforderlich, weil es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Da bei Errichtung einer Tiefgarage die Freiflächen nicht für Stellplätze genutzt werden müssen, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum Höchstmaß nach BauNVO (0,6) ermöglicht.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Analog zu der Umgebungsbebauung wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Baufenster wird durch eine Baugrenze gebildet, die einen Abstand von 3,50m zur Verkehrsfläche der Brunnenstraße hält.

Der Rücksprung des Staffelgeschoßes wurde durch die Festsetzung einer weiteren Baugrenze festgesetzt, die straßenseitig um 0,5m, an den Stirnseiten um 1,00m und rückwärtig um 2,50m zurückgesetzt wurde.

Der Kindergarten wurde großzügig mit einer Baugrenze umfahren, um so straßenseitig Raum für mögliche Anbauten zu bieten.

5.3 Verkehr

5.3.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Zum Altenforst an die Frankfurter Straße (Bundesstraße 9) angebunden. Von hier besteht die Möglichkeit, weitere Bundesstraßen (B 56) sowie Autobahnanschlussstellen zu erreichen.

5.3.2 Innere Erschließung

Die geplante Bebauung wird durch die Brunnenstraße erschlossen.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die geplante ergänzende Wohnbebauung soll nach den Entwürfen des Architekten eine Tiefgarage erhalten. Eine Zufahrt soll an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen. Tiefgaragen werden im Plangebiet generell zugelassen.

Der Entwurf des Bauvorhabens sieht keine oberirdischen Stellplätze vor, so dass keine Anpassungen am umfangreichen Straßenbegleitgrün der Brunnenstraße vorgenommen werden müssen. Eine Ausnahme bildet hierbei die Zufahrt zur Tiefgarage.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Brunnenstraße" befindet sich unmittelbar auf Höhe des Plangebietes an der Straße „Zum Altenforst". Von hier verkehren die Linie 506 und 507 in Richtung Innenstadt und Bahnhof, Altenrath, Lohmar und Sieglar. Die Haltestelle „Altenforst", an der u.a. auch die dicht getaktete Linie 501 verkehrt, ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

5.4 Versickerung

Das Grundstück war bereits vor dem 1. Januar 1996 durch das Kindergartengebäude bebaut. Es unterliegt daher nicht der Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück gem. § 51a Landeswassergesetz. Gleichwohl wird die Möglichkeit zur Versickerung im Plangebiet offen gehalten und die Entscheidung hierüber dem Bauherrn überlassen. Für den Fall einer Entscheidung zugunsten der Versickerung wird auf die Regelungen des § 51a LWG hingewiesen.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB berichtigt.

Es ist ggfs. ein Baum des Straßenbegleitgrüns zu entfernen, der sich im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt befindet.

Von der Brunnenstraße verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf zum Anschluss des Kindergartens (Wasser-, Strom- und Gasleitung). Diese Leitungen verlaufen auch im Bereich des geplanten Gebäudekörpers sowie der Tiefgarage und müssen zum Schutz der Leitungen und eines sicheren Betriebes voraussichtlich verlegt werden.

7. Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten entstehen Kosten durch eine mögliche Verlegung von Versorgungsleitungen sowie durch Arbeiten im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen an der Brunnenstraße.

Troisdorf, 25.10.2010

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, 25.10.2010

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister