Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan T 88, 6. Änderung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 88, 6. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Altenrather Straße, der Straße „Am Prinzenwäldchen“ und der Parkstraße.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan T 88 weist für den Änderungsbereich im wesentlichen überbaubare Flächen für Winkelbungalows aus. Dabei wird zum Teil weder auf die bestehende Bebauung noch auf den vorhandenen und teilweise wertvollen Baumbestand Rücksicht genommen. Über die anstehende Änderung soll zum einen der Gebäudebestand mit sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert werden und zum anderen die überbaubaren Flächen für die möglichen Neubauten so eingefügt werden, daß so viele Bäume wie möglich erhalten werden.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Innerhalb des Planbereiches stehen zur Zeit vier Häuser, die über die Einfassung mit Baugrenzen planungsrechtlich abgesichert werden. Bei den eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten wird besondere Rücksicht auf den erhaltswerten Baumbestand genommen.
Die verbleibenden Flächen werden in insgesamt vier Grundstücke unterteilt. Die Baugrenzen für die hier möglichen Neubauten werden auf dem Grundstück so platziert, daß möglichst viele der zum Teil wertvollen Bäume erhalten bleiben.

Durch diese besondere Rücksichtnahme auf den Baumbestand und die im wesentlichen gleichgroße Ausweisung der überbaubaren Flächen gegenüber dem bestehenden Rechtsplan ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für den Änderungsbereich nicht erforderlich.
Es wird besonders darauf hingewiesen, daß die erhaltenswerten Bäume zum einen durch die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf abgesichert werden und besonders wertvolle Bäume eine zusätzliche planungsrechtliche Absicherung erhalten.

Gemäß § 51 a LWG sind alle anfallenden Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wobei aufgrund des in Anlage beigefügten hydrogeologischen Gutachtens von einer generellen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden kann. Die Art und die Bemessung der

Versickerungsanlagen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Darauf wird seitens des Bauordnungsamtes der Stadt Troisdorf bei der Vorlage der Bauanträge hingewiesen. Sollte im Einzelfall eine Versickerungsanlage aufgrund des dichten, zu erhaltenden Baumbestandes nicht möglich sein, dann ist das Wasser in den vorhandenen Kanal in der Altenrather Straße einzuleiten.
Die im Planbereich anfallenden Schmutzwässer sind generell in den vorhandenen Kanal in der Altenrather Straße zu entsorgen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 6. Änderung zum Bebauungsplan T 88 Wohnbauflächen aus.

4.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 88 setzt für den anstehenden Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Es sind überbaubare Flächen für Einzelbaukörper in offener Bauweise ausgewiesen. Im Eckbereich der Parkstraße, der Straße „Am Prinzenwäldchen“ und entlang der Altenrather Straße ist eine eingeschossige Bauweise mit Flachdach ausgewiesen, für die zweite Bauzeile an der Altenrather Straße sind zweigeschossige Satteldachhäuser vorgeschrieben.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Über diese Regelung soll sichergestellt werden, daß in dieser exponierten Lage nur Wohngebäude errichtet werden können. In den textlichen Festsetzungen werden daher die gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Änderungsbereiches über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10 m geregelt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden bewußt unter die Maximalausnutzung gemäß BauNVO gesetzt, um in Verbindung mit der Mindestgröße von 600 qm für Wohnbaugrundstücke eine aufgelockerte Bebauung auf den baumbestandenen Grundstücken sicherzustellen.

Weiterhin wird festgesetzt, daß je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig sind. Hierüber soll der Charakter der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und abgesichert werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den gesamten Planbereich wird Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Altenrather Straße, die dadurch sinnvoll ergänzt wird.
Die überbaubaren Flächen werden auf den Grundstücken so angeordnet, daß größtmögliche Rücksicht auf den vorhandenen, zum Teil wertvollen Baumbestand genommen wird. Da die so gestalteten Baufenster im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksgröße relativ klein sind, wird der Fortbestand der vorhandenen Durchgrünung sichergestellt.

Für den Änderungsbereich wird als Dachform das Satteldach mit einer Neigung zwischen 40 ^{0} und 45 ^{0} festgesetzt. Dadurch wird zum Teil die vorhandene Dachform aufgenommen und zum anderen die Möglichkeit gewährleistet, auf der vorhandenen Flachdachbebauung ein Satteldach errichten zu können.

5.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Der Plan wird jedoch im südöstlichen Bereich von der Altenrather Straße tangiert, die als überörtliche Verbindungsstraße einzustufen ist. Südwestlich grenzt die Straße „Am Prinzenwäldchen“ an, die den Status einer Wohnsammelstraße hat. Die nordwestlich gelegene Parkstraße ist als Anliegerstraße einzustufen.

Zwei bereits bestehende Gebäude in zweiter Reihe hinter der Altenrather Straße werden über einen privaten Erschließungsweg angebunden. Dieser Weg wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Parzellen sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.4.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen.

5.4.3 Fahrradverkehr

Auf den das Plangebiet tangierenden Straßen muß der Radfahrer die Kfz-Fahrbahn mitbenutzen. Es sind keine separaten Radwege angelegt.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Entlang der Straßen, die das Plangebiet tangieren, sind beidseitig Bürgersteige angelegt, die dem Fußgänger zur Verfügung stehen.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über Bushaltestellen in der Römerstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen oder Spielplätze ausgewiesen. Im Nahbereich liegen jedoch der Troisdorfer Waldpark, die Anlagen der Burg Wissem und der Troisdorfer Hirschpark, die eine Fülle an Naherholungsmöglichkeiten bieten.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Für den Bereich der 6. Änderung zum Bebauungsplan T 88 wird eine isolierte Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW vom Rat der Stadt Troisdorf beschossen.

5.7 Sonstiges

Der Planbereich liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Altablagerungen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet sind der Stadt Troisdorf nicht bekannt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Da der Änderungsbereich bereits voll erschlossen ist, steht der Umsetzung der Planänderung nichts im Wege.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die 6. Änderung zum Bebauungsplan T 88 entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden für den Bereich der 6. Änderung zum Bebauungsplan T 88 nicht erforderlich.

9. Anlagen

- Hydrogeologisches Gutachten

Troisdorf, 12.03.2001

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)