Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Fichtenweg

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 beinhaltet die Flächen rechts und links des geplanten Fichtenweges im Ortsteil Troisdorf-Spich. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches ist im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Vorhabens

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 soll die Abrundung des Wohngebietes im Bereich Eibenweg, Wachholderweg, Zedernweg ermöglicht werden. Die Gesamtflächen innerhalb des Planbereiches einschließlich der geplanten Erschließungsstraße (Fichtenweg) befinden sich im Besitz eines Eigentümers, so daß sich das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes anbot.

Über die Satzung sollen Bauflächen erschlossen werden, die die bereits bestehende Bebauung in den angrenzenden Straßen aufgreifen und entlang des geplanten Fichtenweges in angepaßter Form fortführen. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Planes in zeichnerischer und textlicher Form abgesichert.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Um für den Eingriff in die Natur, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, wurde vom Vorhabensträger ein landschaftspflegerischer Begleitplan in Auftrag gegeben. Da sich ein Teil der geplanten Ausgleichsmaßnahme nicht verwirklichen läßt, wird über ein ergänzendes Gutachten die Anpassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes sichergestellt.
Diese Ersatzmaßnahme wird auf einem Grundstück in der Nachbarstadt Niederkassel durchgeführt. Die Zustimmung des Stadtdirektors ist beigefügt.

Der landschaftspflegerische Begleitplan und seine Ergänzung sind Anlage der Begründung.

Die daraus resultierenden Forderungen sind, soweit möglich, bereits über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes abgesichert. Darüber hinaus werden sowohl die Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Durchführungsvertrages, der vor dem Satzungsbeschluß vereinbart wird, abgesichert.

Nach Durchführung aller vorgesehenen Maßnahmen ist der Eingriff zu 89 % ausgeglichen bewertet. Dies wird von der Stadt Troisdorf akzeptiert.

Teilbereiche des Planes liegen im Landschaftsschutzgebiet. Der Träger des Vorhabens hat bereits Abstimmungsgespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises geführt. Diese stimmen dem Vorhaben zu, sofern die Auflagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfüllt werden.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich Grünfläche aus. Teilbereiche dieser Grünfläche unterstehen zudem dem Landschaftsschutz.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, die der Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche dient. Teilflächen des Änderungsbereiches unterliegen dem Landschaftsschutz.

4.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Rat der Stadt Troisdorf faßte in seiner Sitzung vom 28.11.1995 Aufstellungsbeschlüsse für die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und für einen Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bereich des Fichtenweges im Ortsteil Spich. Begründung hierfür war der planerische Entwicklungsverlauf der Grundstücksflächen:

Der verbindliche Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan Sp 14 setzten für den betroffenen Bereich Wohnbebauung fest. Da, im Gegensatz zu den angrenzenden Flächen, hier keine Bebauung aufkam, entwickelte sich auf dem Brachland ein Biotop, welches als schützenswert erachtet wurde.
Es folgte daraufhin eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung ”Grünfläche” und eine Änderung des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen ”Grünfläche” und ”Biotop”. Zudem sollte der Bereich dem Landschaftsschutz unterstellt werden. Aufgrund eines Übertragungsfehlers wurde jedoch nur ein Teilbereich sowie die angrenzende Baufläche in den Landschaftsplan übernommen.

1991 wurde der Bebauungsplan Sp 14 mit allen Änderungen durch Gerichtsbeschluß aufgehoben.

Rodungsarbeiten auf dem Grundstück führten zu einer teilweisen Zerstörung des Biotopes führten. Bereits früher gestellte Anträge des Eigentümers, in Anlehnung an den aufgehobenen Bebauungsplan Sp 14 eine neue Planung aufzustellen, wurden wiederholt.
In den folgenden Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Troisdorf und dem Grundstücksinhaber konnte sichergestellt werden, daß bei schonender baulicher Nutzung des Geländes ein Höchstmaß an noch vorhandenem Gehölzbestand erhalten bleibt und zusätzliche Anpflanzungen vorgenommen werden. Aufgrund dieser Entwicklung signalisierte die Untere Landschaftsbehörde die Möglichkeit der Entlassung aus dem Landschaftsschutz.

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt daher, den Flächennutzungsplan wieder auf den früheren Stand, also ”Wohnbaufläche”, zu bringen und eine Wohnbebauung über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ermöglichen.

5. Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Gemäß der Lage des Planbereiches und der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung wird für den Satzungsbereich reines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung

Als Maß der Nutzung wird für den Planbereich ein Vollgeschoß in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit werden die Vorgaben der bereits bestehenden Bebauung aufgenommen und eine sinnvolle Komplementärbebauung ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Vorgabe durch den benachbarten Baubestand werden für den Planbereich nur Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Den Gebäudeabschluß bildet ein Satteldach zwischen 38 Grad und 45 Grad.
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingefaßt, die je nach Grundstücksgegebenheit zwischen 14 und 20 m Bautiefe zulassen. Durch die dabei mögliche Variierung der Baukörperstellungen kann auf den Baumbestand besonders Rücksicht genommen werden.

5.4 Verkehrsflächen

Für den Planbereich soll als Erschließungsfläche der Fichtenweg mit ca. 6,50 m Breite ausgebaut werden. Er endet in einem Wendehammer, der

von seinen Abmessungen her auch Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bietet.
Vom Wendehammer aus soll ein Verbindungsweg angesetzt werden, über den der angrenzende Spicher Wald zu erreichen ist. Dieser Fußweg ist z.T. als öffentliche Straßenverkehrsfläche und z.T. als mit Gehrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Troisdorf (Allgemeinheit) festgesetzt.

Da der Fichtenweg als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut werden soll, sind hier Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Planbereiches auf den Privatgrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

5.5 Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Um den Eingriff innerhalb des Planbereiches zu kompensieren, wurden neben den Ausgleichsflächen außerhalb des Planbereiches auch zeichnerische und textliche Festsetzungen innerhalb des Planes getroffen. So sind auf den ausgewiesenen Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen alle bestehenden Bäume zu erhalten. Weiterhin sind innerhalb der Baugrenzen Eichen ab 30 cm Stammdurchmesser, soweit bautechnisch möglich, zu erhalten.

5.6 Wasserrechtliche Festsetzungen

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Planes ist das von den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sowie von den Dächern anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern. Zur Durchführung dieser Maßnahme hat der Vorhabensträger ein hydrogeologisches Gutachten erstellen lassen, daß der Begründung in Anlage beigefügt ist.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind in Anlehnung an den Bestand gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich auf Dachaufbauten, Einfriedungen der Grundstücksbereiche und die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beziehen. Sie sind auf dem Plan unter Punkt 8 aufgelistet.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Planes wird mit dem Eigentümer ein Durchführungsvertrag geschlossen, der eine Realisierung des Vorhabens binnen drei Jahren festschreibt. Der Grundstückseigentümer muß zur Verwirklichung des Planes die Erschließung des Baugeländes sicherstellen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf, 23.11.1998

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 23.11.1998

Bieber
(Bürgermeister)

Anlagen
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Hydrogeologisches Gutachten