



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan K 211

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs

**Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs –
Parallelverfahren mit 10. Änderung des Flächennutzungs-
planes**

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).....	5
3	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Anlass der Planung.....	5
3.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
4	Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB	5
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ+GFZ).....	6
5.2.2	Zulässige Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe	6
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen.....	6
5.4	Verkehr.....	6
5.5	Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung, (Maßnahmenflächen)	7
5.6	Ver- und Entsorgung.....	7
5.7	Gestaltungsvorschriften	7
6	Verwirklichungsmaßnahmen.....	8
7	Kosten und Finanzierung	8

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan K 211

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs

1 Plangebiet

Das ca. 4360 m² Plangebiet befindet sich im südöstlich Bereich von Kriegsdorf. Aktuell wird die unbebaute Fläche landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Umliegende Bebauung/Nutzung

Das Plangebiet grenzt nordwestlich entlang des Akazienwegs unmittelbar an eine Einfamilienhaussiedlung an, die durch 1-2 geschossige Bebauung geprägt ist. Nördlich des Plangebiets liegt mit etwas Abstand der Engelshof. Auf südlicher Seite des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite entlang der Birklestraße befinden sich ebenfalls 1-2 geschossige Wohngebäude. Nordwestlich des Plangebiets ist die Fläche ebenfalls eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Köln zu Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

Verkehrsanbindung

Die Birklestraße, die in nördliche Richtung zur Offenbachstraße wird, ist die Straßentangente von Kriegsdorf und ehemalige Kreisstraße (heute gemeindliche Sammelstraße). Über die beiden Straßen ist das gesamte Kriegsdorfer Gebiet zu erreichen. Die überörtliche verkehrliche Anbindung ist die „neue“ Kreisstraße K 29 (Kriegsdorfer Straße). Von dort Richtung Norden führt die K29 direkt zur Autobahnanschlussstelle Spich der A59 Richtung Köln und Bonn und ist mit dem Pkw in ca. 5 Minuten erreichbar. Richtung Süden befindet sich unmittelbar der Konrad-Adenauer-Ring (L332) als Ortsumgehung, der an die südlichen Stadtteile Troisdorfs (Sieglar, Eschmar, Müllekoven und Bergheim) anbindet und darüber hinaus nach Mondorf, und über andere Landesstraßen nach Niederkassel und Bonn führt.

Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Buslinien 503 (Siegburg Bf - Troisdorf Bf - Spich S - Kriegsdorf - Sieglar RSVG) im 20 Minutentakt und 551 Bonn Hbf - Beuel - Müllekoven - Eschmar - Kriegsdorf - Rotter See - Oberlar - Troisdorf Bf) im 20-30 Minutentakt gesichert. Die Bushaltestellen „Akazienweg“ liegen direkt vor Kopf des Plangebiets an der Birklestraße.

Eine RSVG-Bike Station befindet sich auf dem kleinen, öffentlichen Platz dem sog. Rosenhügel an der Reichensteinstraße, Ecke Zum Antoniuskreuz und ist zu Fuß in etwa 5 Minuten vom Plangebiet zu erreichen.

Soziale Einrichtungen

In Kriegsdorf selbst gibt es zwei Kindertagesstätten (Reichensteinstr. 53 und Bussardweg 3), die fußläufig in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 2 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen sind. In den angrenzenden Stadtteilen Sieglar, Rotter See und Eschmar gibt es zudem noch zehn weitere Kindertagesstätten, die Luftlinie weniger als 2 km entfernt liegen und somit vom Plangebiet noch gut erreichbar sind.

Bildungseinrichtungen

Die Gemeinschaftsgrundschule sowie die Förderschulen in Sieglar sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten und zu Fuß in etwa 20 Minuten erreichbar. Ebenso das Schulzentrum mit den weiterführenden Schulen Gertrud-Koch-Gesamtschule und Heinrich-Böll-Gymnasium.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

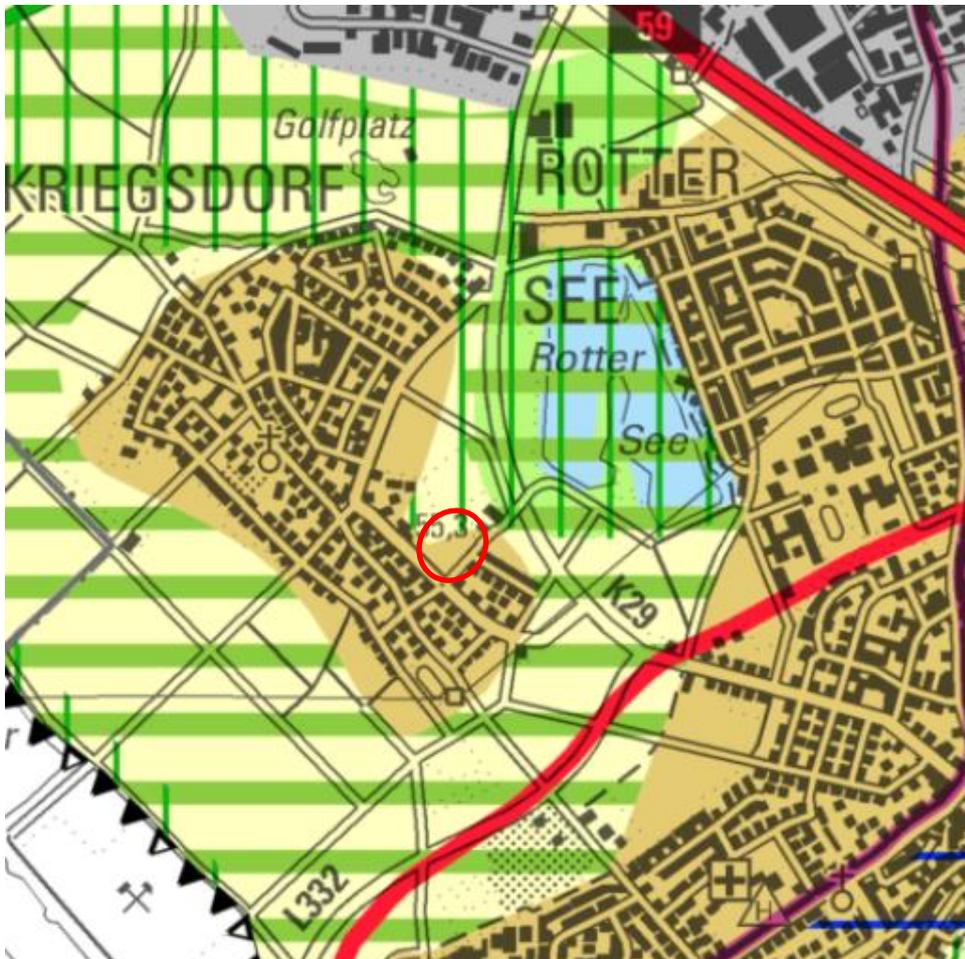


Abb. 1: Ausschnitt aus dem aktuellen rechtsgültigen Regionalplan, rot umkringelt das Plangebiet
Quelle: GEOportal NRW

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes K 211 als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt als Erweiterungsfläche der südöstlichen Siedlungsstruktur. Nördlich der Fläche stellt der Regionalplan unmittelbar angrenzend an das Plangebiet allgemeinen

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Das Bebauungsplanverfahren K 211 wird parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die geplante Nutzung einer ergänzenden Bautiefe für Wohngebäude als Wohngebietsabrundung wird in der 10. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt und wäre nach dieser Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anfang 2023 gab es eine Anfrage des Grundstückseigentümers der Flurstücke 235 und 22, ob es möglich sei ein Einfamilienhaus nordwestlich des Akazienwegs im Bereich der Wohnhäuser Ahornweg 1 und 2 zu errichten. Die Fläche ist heute schon durch den Akazienweg erschlossen, sollte allerdings aus städtebaulicher Sicht über ein mögliches Einzelvorhaben hinausgehend für den gesamten Grundstücksstreifen zum Zwecke der Wohnraumschaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der Regionalplan schafft die grundsätzlichen Voraussetzungen dafür bereits in der jetzigen Fassung.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Abrundung des bestehenden südöstlich angrenzenden Wohngebiets wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Bebauungsplan entlang des Akazienwegs für zunächst eine Bautiefe aufgestellt. Grund für nur eine Bautiefe ist, dass der heute noch rechtswirksame Regionalplan für den Bereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ebenfalls nur für ca. eine Bautiefe festlegt. Der neue Regionalplan schließt gemäß Entwurf zur Neuauflistung (10/2022) zukünftig die ASB-Lücke zwischen Akazienweg und der Birklestraße 48, sodass nach Abschluss des Regionalplanverfahrens (voraussichtlich Mitte 2025) die Grundlage für eine etwas großflächigere Wohnbauentwicklung angestoßen werden kann.

Ein erster Schritt zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum kann mit der vorliegenden Planung bereits jetzt erfolgen. Der Flächeneigentümer ist bereit, die Baugrundstücke – mit Ausnahme der nördlichen Bauplätze die er für den Eigenbedarf benötigt – an die Stadt zu veräußern.

Neben der Schaffung von Wohnraum werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens auch der Klimaschutz und klimaresiliente Maßnahmen mit betrachtet und berücksichtigt.

4 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient der Abrundung des südöstlich liegenden Wohngebiets. Folgerichtig wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt in

Anlehnung an das bestehende Wohngebiet. Die unter § 4 Abs. 3 Nr.3-5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplans. Sie würden sich in den städtebaulichen Kontext, der vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist, nicht einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung weitestgehend am umliegenden Bestand.

5.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ+GFZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet greift den Orientierungswert des § 17 der BAuNVO auf. Die GFZ ist auf 0,8 begrenzt, da die geplanten Gebäude nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen sollen.

5.2.2 Zulässige Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe

In Anlehnung an den Gebäudebestand der angrenzenden Wohngebiete werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist grundsätzlich als nicht-Vollgeschoss möglich.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt, nachdem ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur die umliegenden Gebäude- und Geländehöhen für die Plangrundlage aufgemessen hat.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Duktus der umliegenden Bebauung und fügt sich so städtebaulich gut ein. Zudem lässt die offene Bauweise gleichzeitig eine natürliche Belüftung zwischen den aufstehenden Gebäudeteilen zu.

Die im Vorentwurf dargestellten Baufenster mit einer Tiefe von 14 m lassen eine flexible Gebäudestellung für Wohnnutzung zu.

Unter Punkt 3 „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ in den planungsrechtlichen Textfestsetzungen ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Wintergärten und Terrassen grundsätzlich möglich, sofern die zulässige Grundfläche eingehalten wird. Dadurch kann die Gebäudestellung mit ihren Gebäudeteilen und angrenzenden Flächen noch flexibler gehandhabt werden.

5.4 Verkehr

Der Akazienweg hat heute etwa eine Breite von nur 4 m, obwohl der seit dem 29.01.1987 rechtskräftige Bebauungsplan eine ca. 7 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche, alle Verkehrsteilnehmer – Pkw, Fahrradfahrer, Fußgänger – sind gleichberechtigt) festsetzt. Begegnungsverkehr ist auf der knapp 4 m breiten Straße kaum oder nicht möglich. Deshalb soll der Akazienweg auf 8 m Breite ausgebaut werden. Er ist dann ausreichend breit dimensioniert für Begegnungsverkehr und einen ausreichend breiten Fußweg mit Trennprofil auf der nordwest-

lichen Seite der Straße. Die Fahrbahn dient als Mischfläche für den motorisierten Individual- (MIV) und Fahrradverkehr. Der Akazienweg wird dann als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen den beiden Baufeldern ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Die verkehrsberuhigte Fläche mit einer Gesamtbreite von 6 m soll ähnlich wie im Ahornweg eine gemischt genutzte Verkehrsfläche darstellen. Perspektivisch soll dieser Stich die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Wohngebiets nordwestlich dieses Plangebiets sichern. Solange die Fläche nordwestlich des Plangebiets nicht entwickelt ist und als Weide dient, soll dieser Stich als Zuwegung auf die heutige Weide für 16 Kühe dienen. Dies wird beim Grundstücksankauf vertraglich gesichert.

5.5 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung, (Maßnahmenflächen)

Im Sinne einer klimaangepassten Planung sollte neben der sog. grauen Infrastruktur (hier: Straße) auch die grüne (Grünflächen, Bäume, Sträucher) und blaue (Umgang mit anfallendem Regenwasser, Bewässerung der Grünflächen) Infrastruktur mitgedacht werden.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme) erfolgt über den Akazienweg.

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (s. Hinweis zur Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Köln-Zündorf in den textlichen Festsetzungen zum BPlan) gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung wird ebenfalls über den Akazienweg und ggf. für das Eckgrundstück Akazienweg / Birklestraße über die Birklestraße abgewickelt.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Einfriedungen:

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schmitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen werden einerseits mit dem Ziel getroffen, eine aufgelockerte Baustruktur mit einem optisch durchlässigen Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen. Um gleichzeitig den in der Regel von den privaten Grundstückseigentümern gewünschten Sichtschutz bzw. Schutz der Privatsphäre zu erreichen, dürfen Grundstückseinfriedungen an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen eine Höhe von bis zu zwei Metern erreichen.

Besonders Hecken tragen dabei – wie auch sonstige Grundstücksbepflanzungen - zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei, indem sie den Niederschlagswasser-abfluss verzögern und dem sommerlichen Aufheizen befestigter Bodenflächen entgegenwirken. Sie bieten außerdem Lebensraum und Nahrung für Vögel, Schmetterlinge, Insekten und Kleintiere.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Akazienweg muss auf 8 m Breite ausgebaut werden, um eine angemessene Erschließung zu gewährleisten. Zur Sicherung der Erschließung müssen Flächen für den Ausbau des Akazienwegs angekauft werden.

Für die Realisierung von Wohnnutzungen soll außerdem die südliche Fläche durch die Stadt Troisdorf angekauft werden. Man möchte dadurch sicherstellen, dass dort kurz- bis mittelfristig Wohnhäuser gebaut werden.

7 Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung der Planung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs und zur Sicherung der Erschließung erwirbt die Stadt Teilflächen des privaten Grundstücks auf Grundlage dieses Vorentwurfs. Über die Kosten sind sich Stadt und privater Grundstückseigentümer bereits handelseinig. Im kommenden HFA soll über den Ankauf der Flächen beraten werden.

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung