Stadt Troisdorf

BEBAUUNGSPLAN O 165

Troisdorf-Oberlar
Bereich nördlich der Magdalenenstraße

Begründung

--gemäß § 9 Abs. 8 BauGB--

1 Lage und Abgrenzung

Der Planbereich befindet sich am Rand der zusammenhängenden Bebauung der Ortschaft Oberlar, die sich auf der gegenüberliegenden Seite bis an die tangential verlaufenden Gleise der Kleinbahn erstreckt.

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen des Stadtteils Oberlar an der Magdalenenstraße. Im Norden grenzt unmittelbar die Parkanlage „Auf dem Schellerod“, im Westen die Kleinbahnstrecke entlang der Bonner Strasse und im Osten die vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden wird es von der Magdalenenstraße begrenzt.

Die Fläche beträgt ca. 4000 m² und umschließt das Flurstück 1294 der Flur 11 in der Gemarkung Sieglar.

Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist im Bebauungsplan sowie in dem anliegenden Übersichtsplan durch Liniensignatur gemäß Planz V dargestellt.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation und Verfahren

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Grünzuges Schellerod als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingärten dar.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB das 72. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, mit der Zielrichtung, eine ca. 0,4 ha große öffentliche Grünfläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Änderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

2.2 Fachplanungen

Das Plangebiet lag innerhalb des planfestgestellten Bereiches im Zuge der Eisenbahn-Neubaustrecke Köln – Rhein/Main, Bereich Nordrhein-

Westfalen, Planfeststellungsabschnitt 22, Bahnhof Troisdorf und war für trassenferne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Mit der 4. Planänderung vom 23.01.2004 zum Planfeststellungsabschnitt 22 wurde die landschaftspflegerische Maßnahme für das Flurstück 1294, Flur 11, Gemarkung Sieglar aufgehoben.

2.3 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht.

Der Aufstellungsbeschluss zum VEP 8 vom 16.03.2000 wurde im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger mit Bekanntmachung des Beschlusses am 26.03.2002 aufgehoben. Gleichzeitig wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung O 165 beschlossen.

Im Rahmen einer Bürgeranhörung am 13.09.2000 wurden die Bürger gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.07.2000 im Zeitraum eines Monats durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des VEP 8, die wesentlichen Inhalte des Vorhabens wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in dem Zeitraum vom 09.10.2002 bis zum 11.11.2002 offengelegt. Die Anregungen bezogen sich insbesondere auf die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers sowie auf die Abfallentsorgung.

Da sich die Planungsinhalte gegenüber dem bereits offengelegten Entwurf geändert haben, wird der überarbeitete Entwurf erneut offengelegt. Die Anregungen aus der ersten Offenlage werden in dem Entwurf zur 2. Offenlage aufgegriffen und berücksichtigt.

2.4 Umgebung

Nördlich angrenzend liegt der Park „Auf dem Schellerod“, der im Zuge des Ausgleiches für den durch den Bau der ICE-Strecke getätigten Eingriff angelegt wurde. Der südlich angrenzende Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 13.05.1993) setzt Mischgebietsflächen fest.

3 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung ist es, die Wohnbebauung an der Magadalenenstraße zu arrondieren und auf der Fläche eine städtebaulich geordnete Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen.

Für die im Entwurf zur 1. Offenlage vorgesehene Mehrfamilienhaus – Bebauung mit Wohneinheiten, die im Rahmen eines Kooperationsmodells zur Versorgung von Wohnungsnotfällen dienen sollten, besteht kein Bedarf mehr. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen für eine Reihen- und Doppelhausbebauung neu geordnet

4 Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Baumaßnahme erfolgt ein Biotopverlust von ca. 2560m². Dieser Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Verlust wird durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zu diesem Punkt wurde ein stadtökologischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage 1 der Begründung beigefügt wird.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Stadtteilpark „Am Schellerod“ an, der durch das Plangebiet fußläufig erschlossen wird. Im Zuge der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist die Anbindung an den vorhandenen Fußweg herzustellen. Diese Maßnahme ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu regeln.

4.2 Schallschutz

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der A 59. Im Hinblick auf die Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau muss von einem geräuschmäßig vorbelasteten Plangebiet ausgegangen werden, da die Orientierungswerte für das WA durch Verkehrslärm teilweise überschritten werden.

Es werden daher entsprechend des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Für die West und Südseiten der Bebauung erfolgt die Einstufung in den Lärmpegelbereich III, ebenso für die Ostseite der drei Reihenhäuser. An den übrigen Fassaden ist der Lärmpegelbereich II maßgebend.

Im Lärmpegelbereich III (Lpb 3) müssen bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Erweiterungen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w.res} \geq 35$ dB erreichen. Die erforderlichen Schalldämmmaße können mit einer massiven Außenwandkonstruktion unter Berücksichtigung von Isolierverglasungen, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlich sind, erfüllt werden. Für Schlafräume im Lärmpegelbereich III mit Sichtbezug zur A 59 werden gemäß des Gutachtens Schalldämmlüfter oder Wandlüfter empfohlen.

Im Lärmpegelbereich II (Lpb 2) müssen bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Erweiterungen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w.res} \geq 30$ dB erreichen.

4.3 Wasserschutzzone

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden Beschränkungen und Verbote werden in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt. Besonders wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenzone versickert werden darf.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß der beabsichtigten Nutzung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 16 u.17 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ=0,4 und durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen in Verbindung mit der Geschossflächenzahl GFZ=0,8 bestimmt.

5.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Einzelhäuser in offener Bauweise.

5.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen oder in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, Garagen und Carports können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung in den ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachweislich nicht möglich ist.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine 5,00 m breite Stichstraße, die an die Magdalenenstraße anbindet. Diese Anliegerstraße endet im Norden in einer Wendeanlage. An diese Wendeanlage ist der Fußweg der Parkanlage „Am Schellerod“ anzubinden. Durch diese Maßnahme, die im Rahmen des Erschließungsvertrages zu regeln ist, wird die Parkanlage von der Magdalenenstraße fußläufig erschlossen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Magdalenenstraße sind bauliche Anpassungen vorzunehmen und eine Straßenlaterne zu verset-

zen. Dieser Bereich ist nicht vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfasst und ist in einer entsprechenden Fachplanung darzulegen.

5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Der zu erwartende Eingriff in die Biotopfunktion kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Daher werden nachfolgende Ersatzmaßnamen festgesetzt:

Dem Eingriff aufgrund der geplanten Wohnbauflächen werden folgende bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zugeordnet:
- 810 m² Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 36,
- 562 m² Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 108.

Dem Eingriff aufgrund der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen wird folgende bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme und Fläche zugeordnet:
- 273 m² Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstücke 108 und 109.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Troisdorf.

5.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB

Für die Aufstellung von Abfallbehältern wird eine ca. 90 m² große Fläche im Zufahrtsbereich ausgewiesen. Diese Aufstellfläche dient der gemeinschaftlichen Aufstellung von Abfallbehältern

5.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Überprüfung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die erforderlichen Schalldämmmaße sinngemäß übernommen werden können. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Gemäß den Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche und daraus folgende Maßnahmen festgesetzt, um die Bebauungsplanung mit den Vorschriften des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen.

Für den **Lärmpegelbereich II** müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $\mathbf{R'_{w.res} \geq 30\ dB}$ erreichen**.**

Für den **Lärmpegelbereich III** müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $\mathbf{R'_{w.res} \geq 35\ dB}$ erreichen.

6 Technische Infrastruktur

6.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die neu zu schaffende innere Erschließung an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Magdalenenstraße angebunden und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz zu versickern. Entsprechend der Wasserschutzzonenverordnung für das Wasserwerk Zündorf der RGW-AG ist die Versickerung für die hier vorliegende Wasserschutzzone III B nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde geprüft und in einem hydrogeologischen Gutachten dargelegt. Unterhalb des ca. 10 cm dicken humosen Oberbodens stehen Hochflutablagerungen zwischen 2,00 m und 3,40 m Mächtigkeit an. Unter dieser Schicht beginnen die Kiessande der Niederterrasse, die im Gegensatz zu den schwach schluffigen Sanden der Hochflutablagerung eine gute Durchlässigkeit haben.

Gemäß des Gutachtens ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Niveau der Kiessande der Niederterrasse möglich. Dies bedeutet, dass unter den Versickerungsmulden, deren Sohle im Niveau der gering durchlässigen Hochflutablagerungen liegen, ein Bodenaustausch erforderlich ist, der etwa 0,50 m in die Kiessande einbinden muss. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Versickerungsverfahren sind Mulden mit Bodenaustausch und Mulden-Rigolen-Elemente möglich.

6.2 Leitungstrassen - Schutzstreifen

An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft außerhalb des Plangebietes eine Wassertransportleitung DN 400, die wegen ihrer großen Überdeckung einen beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 2,0 m benötigt. Der im Plangebiet liegende Schutzabstand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Bereich des Schutzstreifens ist von Maßnahmen, die die Leitung oder die Arbeit an der Leitung beeinträchtigen, freizuhalten. Dazu zählen insbesondere bauliche Maßnahmen wie beispielsweise massive Einfriedungen und Gartenhäuser oder umfangreiche und umfangreiche Bepflanzungen. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.7. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planung wird mit dem Bauträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

1.8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

1.9. Kosten und Finanzierung

Die Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsanlagen und für die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Erschließungsvertrages geregelt.

Troisdorf, 21.07.2004

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster und techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 21.07.2004

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)

Anlagen: Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan O 165, Tiefbau- und Grünflächenamt

Schalltechnisches Gutachten vom 02.09.2002 und Ergänzung zum Gutachten vom 28.08.2003, Graner und Partner Ingenieure

Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Kühn Geoconsulting GmbH, 04.09.2003