Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) i.V.m. § 13 BauGB

Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 2. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf – West
Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Im Auel

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 2. Änderung umfasst eine ca. 1,35 ha. große Fläche am süd-westlichen Ortsrand des Ortsteils Troisdorf-West.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Moselstraße gebildet, während die östliche Grenze entlang der Straße Im Auel verläuft. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch den Willy-Brandt-Ring begrenzt.

Der Geltungsbereich enthält somit die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise: Gemarkung Sieglar, Flur 3, Flurstücke 75, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 643, 645, 647, 689, 741, 742, 743, 744, 766, 774, 775, 776.

Die Flächen innerhalb dieses Geltungsbereiches werden aktuell als Wohnbauflächen genutzt. Abgesehen vom östlichen Rand des Plangebietes sind die Flächen bebaut. Zwischen den Grundstücken Moselstraße 131 und Moselstraße 135 befindet sich eine Baulücke. Zudem ist das Flurstück 766 unbebaut, da es ungünstig geschnitten zwischen Willy-Brandt-Ring und der Rampe zu einer Fußgängerbrücke liegt.

Die Bebauung besteht innerhalb des Plangebietes aus freistehenden Einfamilienhäusern. Entlang der Moselstraße finden sich auch mehrere Mehrfamilienhäuser. Eine Nachverdichtung hat insbesondere auf der südlichen Seite der Moselstraße durch Reihenhäuser stattgefunden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde ein Teil der Moselstraße in den Geltungsbereich der Planänderung aufgenommen, um so bessere Anschlüsse an bestehende Bebauungspläne zu erhalten und Lücken zwischen den Geltungsbereichen verschiedener Bebauungspläne zu vermeiden.

Zu Lärmschutzzwecken wurde entlang der südlichen Plangebiets-Grenze ein ca. 3,75 m hoher Wall aufgeschüttet, der im Zuge des Baus der Ortsumgehungsstraße L 332 (Willy-Brandt-Ring) entstanden ist. Östlich der Unterführung der Straße Im Auel endet der Wall; der Lärmschutz wird ab hier durch eine Lärmschutzwand geleistet.

Das Plangebiet ist über die Moselstraße erschlossen, die parallel zum Willy-Brandt-Ring verläuft.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches, am Übergang zu einem als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichneten Gebiet. Von der Siegaue aus verläuft ein regionaler Grünzug, der nördlich des Willy-Brandt-Ringes an der Grenze des Plangebietes auf den Siedlungsbereich stößt. Ziel 1 für regionale Grünzüge des Regionalplans sagt aus, dass diese „insbesondere in den Verdichtungsgebieten gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen sind“. Ziel 2 ergänzt, dass neue Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, auszuschließen sind.

Dieser Teil des regionalen Grünzuges, der sich nördlich der L332 befindet, ist durch die Straße bereits von den übrigen zusammenhängenden Flächen abgeschnitten. Der Erholungsnutzen ist sowohl durch den Straßenlärm, als auch durch die tatsächliche Nutzung der Flächen durch Wohnbebauung, eingeschränkt. Die in den Zielen 1 und 2 vorgesehenen schützenswerten Funktionen sind auf diesem Teil des regionalen Grünzugs nicht mehr anzutreffen. Eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke und Infrastruktur hat durch den Bau der L332 bereits stattgefunden, so dass die aktuelle Darstellung im Regionalplan im Widerspruch zur aktuellen Nutzung des Gebietes steht.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplanes stellt den Bereich als potenziellen Überflutungsbereich sowie als Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche dar. Es handelt sich somit um Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Dem Risiko einer Hochwassergefährdung wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch entsprechende Hinweise begegnet, die sicherstellen, dass Bauherren über die Risiken informiert sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 1. Änderung weist die Flächen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet - WA aus. Durch eine Verkehrsfläche parallel zur Moselstraße wurden die rückwärtigen Grundstücksteile erschlossen.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Maßnahmen vorsieht.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. In der Vergangenheit erstreckte sich über das Plangebiet die Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage der Industriepark Troisdorf GmbH, die jedoch im Jahr 1990 durch die Bezirksregierung aufgehoben wurde.

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

In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich die Altlast Nr. 5108/161-0. Es handelt sich dabei um eine Auffüllung mit Erdaushub mit Beimengungen von etwas Bauschutt, Aschen und Schlacken.

Eine Untersuchung der Auffüllung auf dem Flurstück 689, dem Teilbereich, auf dem eine Nutzungsänderung (geplantes Doppelhaus) planerisch vorbereitet wird, ergab im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 1. Änderung (Vorgängerplan) ein geringes anorganisches Schadstoffniveau. Das Gutachten sieht für die bestehende Nutzung (Brachfläche) sowie für die geplante Nutzung zu Wohnzwecken keinen Handlungs- oder Untersuchungsbedarf. Der untersuchte Wirkungspfad Boden - Grundwasser zeigte punktuell erhöhte Pak-Konzentrationen. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der Auffüllung wurde eine zusätzliche Sondierung vorgenommen, um eine Gefährdung des Grundwassers zu ermitteln. Diese gutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negative Beeinflussung der Grundwasserqualität durch die Altablagerung vorliegt.

Nachdem im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 1. Änderung (Vorgängerplan) die Planung für die bauliche Nutzung im Rahmen der Planänderung ergänzt wurde, ergab sich die Notwendigkeit, die Nachbargrundstücke des Flurstücks 689 ebenfalls auf Altlasten zu untersuchen. Damit wurde einem Hinweis der Bewohner nachgegangen. Die Untersuchung fand keine anthropogenen Beimengungen im Boden. Es wurden Bodenmischproben entnommen, um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Bei derzeitiger und zukünftiger Nutzung geht keine Gefährdung für Bewohner aus. Eine Gefährdung durch Deponiegase konnte ebenfalls ausgeschlossen werden.

2.7 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt außerhalb der Denkmalbereichssatzungen. Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 1. Änderung (Vorgängerplan) schließt den Einbau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren während der Wassergewinnung in der Gewinnungsanlage Oberlar mit Hilfe einer textlichen Festsetzung aus. Die Festsetzung wurde zum Schutz des Trinkwassers getroffen. Es stand zu befürchten, dass Bohrungen insb. für Geothermieanlagen diejenigen Bodenschichten durchstoßen, die das Grundwasser vor einem Schadstoffeintrag schützen.

Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sind jedoch abschließend und belassen keinen Ausgestaltungsspielraum für Bebauungsplanfestsetzungen zum Zwecke des Gewässerschutzes. Die

Festsetzung ist somit funktionslos und wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2 entfallen.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist ein Fraktionsantrag sowie die geführte Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis als Fachbehörde.

4. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gegenüber dem Vorgängerplan entfällt lediglich die Festsetzung zum Ausschluss von Errichtung und Betrieb von Erdwärmekollektoren, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 1. Änderung bleiben erhalten. Es wird auf die in der Anlage 1 enthaltene Begründung zum Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 1. Änderung verwiesen.

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

7. Anlagen

Anlage 1 Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 1. Änderung

Troisdorf,

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister