Stadt Troisdorf Datum: 24.05.2019
Der Bürgermeister
Az: II / 61.1 - SNS

Vorlage, DS-Nr. 2019/362

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung am:	TOP	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2019	5			

Betreff: Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 3. Änderung,
Stadtteil Troisdorf – West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße (Erweiterung der Wohnbebauung) im beschleunigten Verfahren
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße den Bebauungsplan T102, Blatt 2, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung T 102, Blatt 2, 3. Änderung. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 24.05.2019 (DS.Nr. 2019/423) stellt ein Investor im Bereich des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 2. Änderung einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.
Der Investor plant für den westlichen noch unbebauten Bereich eine Erweiterung der Wohnbebauung um drei Häuser, die durch eine neue private Stichstraße erschlossen werden. Das bisher unbebaute Flurstück 4071-003-986 ist nach dem Bebauungsplan T102, Blatt 2, 2. Änderung als WA- allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das zurzeit als private Grünfläche genutzte Grundstück ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5108/161 registriert. Aufgrund der Altlast war von dem Vorgänger eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht gewollt.

Die geplante Wohnbebauung soll sich an der vorhandenen Einfamilienhausbebauung orientieren und keine Mehrfamilienhäuser zulassen. Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung wie man es entlang der Moselstraße vorfindet.

Das Ziel dient der übergeordneten Zielvorstellung einer Nachverdichtung. Durch die Verdichtung in dieser Lage ist es möglich, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne zusammenhängenden Freiraum in Anspruch zu nehmen. Durch die vorhandene Infrastruktur, die nur noch ergänzt werden muss, ist eine Nachverdichtung zudem kostengünstiger als die Planung von Wohnflächen fernab der existierenden Infrastruktureinrichtungen.

Der Verkauf des Grundstücks wurde mit einer Rücktrittsoption bis zum Jahr 2021 bereits notariell beurkundet.

Um ein Befahrung durch Müllfahrzeuge zu ermöglichen, wird die vorhandene Wendeanlage entsprechend vergrößert. Die dafür resultierende Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen soll in einem Erschließungsvertrag geregelt werden. Des Weiteren werden die Kosten für die Planung vom Investor übernommen, sowie ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt geschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 3. Änderung umfasst eine ca. 0,6 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 die Paul-Schmetkamp-Straße kreuzt. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch den Willy-Brandt-Ring begrenzt.

Die Flächen innerhalb dieses Geltungsbereiches werden aktuell als Wohnbauflächen genutzt. Abgesehen vom westlichen Rand des Plangebietes (Gemarkung: Sieglar, Flur: 3, Flurstück: 986, Größe:1.583 m²) sind die Flächen bebaut.
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.

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. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden durch die Paul-Schmetkamp-Straße, die in einem Wendehammer endet, erschlossen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter