STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 183, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich zwischen Aggerwasserwerk und Ulrather Blick

- Änderung der Gebäudestellung -

Satzungsbeschluss 31.05.2011

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. mit § 13a BauGB

für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan T 183, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich zwischen Aggerwasserwerk und Ulrather Blick

1. VORGABEN

1.1 ALLGEMEINES, BISHERIGES VERFAHREN

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 183 ‚Am Wasserwerk' im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V. m. § 13 a BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2010 bis einschließlich 03.11.2010 durch Aushang der Planung im Rathaus der Stadt Troisdorf

Die erste Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2010 bis zum 19.01.2011. Planänderung nach Offenlage erforderten eine erneute Offenlage vom 30.03.2011 bis zum 12.04.2011.

1.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Troisdorf und wird im Norden durch die Flächen des Aggerwasserwerks, im Osten durch den Aggerdeich, im Süden durch bebaute Grundstücke am Ulrather Blick und im Westen durch die Straße Am Wasserwerk begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

1.3 VORHANDENE SITUATION

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Aggerdeich und dem Kurvenbereich der Straße Am Wasserwerk. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet – WA ausgewiesen sind, konnten bisher nicht erschlossen und bebaut werden (s.u.). Südlich des Gebietes grenzen die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung Ulrather Blick an. Westlich der Straße Am Wasserwerk und Zum Alten Tor bestehen hochgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Bis zum Jahr 2008 lag die nördlich angrenzende Fläche des Aggerwasserwerks ebenfalls brach, bevor diese auf der Grundlage des Bebauungsplanes T 183 ‚Am Wasserwerk' einer adäquaten Nachnutzung zugeführt werden konnte. Mit der Aufstellung des vorgenannten

Bebauungsplanes sind seinerzeit u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens und einer reit-therapeutische Einrichtung geschaffen worden. Der ergänzende Neubau für den Kindergarten ist inzwischen im Anschluss an das bestehende Gebäude des ehemaligen Wasserwerks fertig gestellt. Ein Teil des bestehenden Gebäudes wird für den Kindergarten mitgenutzt. Die Eingangshalle ist zu einem gemütlichen Treffpunkt für Eltern und Kinder und zu einem Ort für Veranstaltungen umgestaltet worden.

In dem denkmalwerten Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes ist ein Raum als kleines Museum erhalten geblieben, in dem historische Maschinen und beeindruckende Wasserpumpanlagen an die Vergangenheit erinnern sollen.

Neben dem Neubau des Kindergartens wurden inzwischen auch die reit - therapeutischen Einrichtungen auf dem Gelände fertig gestellt. Neben einer kleinen Reithalle sind Stallungen und ein Empfangs- und Bürogebäude sowie Wohnungen für die Betriebsinhaber errichtet worden.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan sind die Flächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB dargestellt. Im Regionalplan, sachlicher Abschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 (Stand Juli 2006) sind die Flächen als potentieller Überflutungsbereich und Extremhochwasserbereich ausgewiesen, d.h. als „deichgeschützte und insofern mit einem potentiellen Überflutungsrisiko behaftete Flächen“.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes T 183 ‚Am Wasserwerk’ (Ursprungsplan) wurde seinerzeit der Flächennutzungsplan parallel geändert (96. Änderung).

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung als Wohnbauflächen dar. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

2.3 BEBAUUNGSPLAN

Für den Bereich der 1. Änderung gilt der seit dem 10.10.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan T 183 ‚Am Wasserwerk’. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich WA - Allgemeines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise, sowie Verkehrsflächen und private Grünflächen fest.

2.4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.2007 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert; danach können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 183, 1. Änderung dient der Realisierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbebauung. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,6 ha; damit liegt auch die geplante Grundfläche weit unterhalb des Grenzwertes gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Die Planänderung ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben, sie liegt zudem vollständig außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete „Agger" und „Wahner Heide", so dass eine direkte Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme) der maßgeblichen Bestandteile sowie der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen ist (siehe Anlage 2, Kapitel 3). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) durch die Änderung bestehen nicht.

Da es sich um ein Änderungsverfahren für ein rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet innerhalb eines baulichen Zusammenhangs handelt und die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall auch deshalb verzichtet werden, weil sie im Aufstellungsverfahren des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte und im zugehörigen Umweltbericht umfassend dargelegt ist. Insbesondere haben sich keine Anhaltspunkte für eine neue Bewertung der Umweltbelage ergeben. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerte ökologische Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird für die 1. Änderung übernommen.

2.5 HOCHWASSERSCHUTZ, WASSERSCHUTZZONE

Hochwasserschutz
Das Plangebiet wird im Osten von der Deichanlage und den angrenzenden Retentionsräumen der Agger begrenzt.

Die Deichanlage ist zurzeit auf ein hundertjähriges Hochwasserereignis ausgelegt. Es ist Ziel, den vorhandenen Deich zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Zukunft zu verbreitern (Erhöhung auf HQ 200). Das Plangebiet ist aber auch dann im Falle z.B. eines Deichsbruches als potentielles Überflutungsgebiet zu bewerten, sodass bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf die Gründung und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zu richten ist.

Wasserschutzzone / Überschwemmungsgebiet
Der Planbereich befindet sich in keiner Wasserschutzzone und liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

2.6 ALTLASTENFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt.

3. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Eigentümerin der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs, die Stadtwerke Troisdorf GmbH, hatte im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung an dieser Stelle auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung von Professor Coersmeier, Köln eine aufgelockerte Bebauung mit einseitig angebauten Einfamilienhäusern (abweichende Bauweise) und Grundstücksgrößen oberhalb 400 m² vorgeschlagen.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 10.10.2008 konnte jedoch für die geplante Bebauung kein Investor gefunden werden. Es wird angenommen, dass das mangelnde Interesse zum Teil mit den geplanten Grundstücksgrößen ab 400 m² und der vorgeschriebenen abweichenden Bauweise zusammenhängt.

Von der Stadtwerke Troisdorf GmbH als Eigentümerin der Flächen wurde daher im Jahr 2010 der Antrag auf eine Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel der Planänderung ist eine Anpassung an marktgängigere Grundstücksgrößen und Haustypen, durch Planung einer dichteren Bebauung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit § 13 a BauGB sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern geschaffen werden.

4. UMWELTBERICHT

Da es sich um ein Änderungsverfahren für ein rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet innerhalb eines baulichen Zusammenhangs handelt und die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Es wird auf den Umweltbericht zum Ursprungsplan (T 183), der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, verwiesen. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen entstehen, die die Ergebnisse des Umweltberichtes aus dem Vorgängerplan in Frage stellen, sind die Umweltbelange für den Bereich der 1. Änderung ausreichend gewürdigt. Im nachfolgenden Absatz „Schutzgut Boden“ wird auf die neuen Erkenntnisse aufgrund der aktuellen Datenlage eingegangen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Flächen „WA 3“ und „Planstraße“ des Vorgängerplanes.

Schutzgut Boden

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht zum Bebauungsplan T 183 (Gesellschaft für Umweltplanung, Bonn 2008) auf der Basis der im Jahr 2008 verfügbaren Daten, schloss noch mit der Bewertung ab, dass „keine besonders schutzwürdigen Böden“ ausgewiesen seien. Als Quelle wird das Geologische Landesamt (1998) angegeben. Für die Bestandserfassung der Böden wurde nun zusätzlich das Informationssystem BK 50 – Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst, Stand Januar 2010, herangezogen. Für die weitere Bewertung wurde eine eigene Begehung zugrunde gelegt. Der Boden des Plangebietes besteht demnach ursprünglich aus typischem braunem Auenboden, vereinzelt aus typischem Auengley. Der Boden wird gebildet aus schluffigem Lehm, der vereinzelt kiesig ist, aus vereinzelt schwach sandigem Lehm, der vereinzelt kiesig ist und aus vereinzelt schluffig-tonigem Lehm der vereinzelt kiesig ist, aus Auenablagerungen über Kies, Geröll und Schotter aus jungpleistozäner bis holozäner Auenablagerung, zum Teil jungpleistozäner Terrassenablagerung (L 5308_A343 - Kennzeichnung im Datensatz des Geologischen Landesamtes 2010). Dem Boden wird keine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zugeordnet. Der Boden unterliegt keiner Schutzwürdigkeit aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials. Vielmehr gilt für den Boden als Boden mit hoher oder sehr hoher natürlichen Bodenfruchtbarkeit und als Boden mit einer Regelungs- und Pufferfunktion die Stufe 1 der Schutzwürdigkeit nach BbodSchG und LbodSchG NRW. Heute stellt sich der natürliche Boden im Plangebiet des T 183, 1. Änderung stark verändert dar. Im Westen des Plangebietes, von der Straße zum Wasserwerk befinden sich bis zu 2 m hohe Aufschüttungen, die rd. 1/4 der Plangebietsfläche bedecken. Im Osten ist von Bodenveränderungen durch den vorhandenen Aggerdeich auszugehen. Durch den geplanten Neubau

des Aggerdeiches sind weitere Bodenveränderungen, wie Umlagerung und Verdichtung zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes ist eine ökologische Bilanzierung durchgeführt worden. Für die Kompensation der Eingriffe ist auf der Grundlage des Ursprungsplanes für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes - WA ein Ausgleichsbedarf von 52.933 Punkten, für die Planstraße von 8.293 Punkten festgestellt worden. Der Ausgleich soll im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue erfolgen.

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger über die Ablösung der für den Ausgleich anfallenden Kosten einen Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete „Agger“ und „Wahner Heide“, so dass eine direkte Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme) der maßgeblichen Bestandteile sowie der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen ist. Indirekte Beeinträchtigungen durch Areal- und Habitatverkleinerung, Zerschneidung, Kollision für Arten der Schutzgebiete, Stoffliche Emissionen, Einleitungen (bau- und betriebsbedingt), akustische und optische Wirkungen / Störungen, Veränderungen der klimatischen Verhältnisse, Grundwasser- und Oberflächenwasserveränderungen sind ebenfalls nicht zu erwarten (siehe Anlage 2).

5. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 ALLGEMEINES

Um die Zielsetzungen der Planung innerhalb des Änderungsbereichs erfüllen zu können, sind folgende Änderungen der Planung vorgesehen:

- Geringfügige Verschiebung der Erschließungsstraße nach Norden,
- Reduzierung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 400 m² auf mind. 250 m²,
- Änderung der Bauweise von bisher abweichende (a) in Einzel- und Doppelhäuser,
- Ausrichtung der Gebäudehöhe auf das neue Bebauungskonzept,
- großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen zur flexibleren Reaktion auf das Vermarktungsinteresse.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Die ursprüngliche Zielsetzung der Planung, die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung vorrangig einer Wohnnutzung zuzuführen, gilt nach wie vor. Die in der Ursprungsplanung festgesetzte zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines wird daher für das Änderungsverfahren übernommen.

Zum Schutz der im Umfeld bestehenden und der geplanten Wohnbebauung werden aus dem Ursprungsplan die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, wonach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ist begründet in der Zielsetzung der Planung innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeine Wohngebiete vorrangig die

Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wäre ggf. die Zielsetzung der Planung gefährdet.

5.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bereits im Ursprungsplan, für die Allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die geplante Wohnbebauung ist in zweigeschossiger Bauweise, bis zu einer Bauhöhe von max. 10,5 m über den im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkten (BZP) zulässig.

Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen dem Bürger eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen.

5.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die in der Ursprungsplanung vorgegebene einseitige Bebauung wird nicht weiter verfolgt. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich anstatt der bisherigen abweichenden Bauweise (a) Einzel- und Doppelhäuser (ED) fest. Die Planung ist so angelegt, dass den künftigen Bauherren bei der Gebäudegestaltung in der offenen Bauweise ein großer Spielraum verbleibt.

Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei begrenzt.

Die noch im Ursprungsplan festgesetzte Mindestgröße von 400 m² / je Grundstück wird auf 250 m² reduziert. Hierdurch wird eine markgerechte Grundstücksgröße vorgegeben, die für eine geplante Doppelhausbebauung ausreichend groß bemessen und damit auch für weite Kreise der Bevölkerung finanzierbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Bauherren, unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, realisiert werden können.

5.5 ERSCHLIESSUNG FÜR DEN KRAFTVERKEHR, RUHENDER VERKEHR

5.5.1 Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Troisdorf und ist über die B 8 (Frankfurter Straße) und die B 56 sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahnanschlussstelle der A 59 ‚Troisdorf' befindet sich ca. 3 km westlich, die Anschlussstelle A 560 ‚St. Augustin' ca. 2 km südlich des Plangebietes.

5.5.2 Innere Erschließung

Der Änderungsbereich grenzt im Südwesten an die Straße Am Wasserwerk an. Die geplante Wohnbebauung wird, wie bereits in der Ursprungsplanung festgesetzt, über eine Stichstraße, die im Kurvenbereich der Straße Am Wasserwerk einmündet erschlossen. Gegenüber der Ursprungsplanung wurde die Planstraße in nördlicher Richtung verschoben. Hierdurch besteht die Möglichkeit das Baugebiet in etwa gleichgroße Grundstücke aufzuteilen, sodass die geforderten Größen von mind. 250 m² für alle neu zu parzellierenden Grundstücke erfüllt werden können. Der Anteil der Verkehrsfläche hat sich jedoch gegenüber der Ursprungsplanung nicht vergrößert.

Die im östlichen Teil der Planstraße geplante Wendeanlage ist nicht für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet, sodass die Müllbehälter auf den Grundstücken abgestellt und an den Abholtagen von den Hausbewohnern auf die Sammelstelle im Eingangsbereich des Plangebietes gerollt werden.

Im Anschluss an die Wendeanlage ist ein Fußweg festgesetzt, der den Zugang zur Dammanlage planungsrechtlich absichert.

Die Planstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich (v) festgesetzt und soll entsprechend der Zielsetzung der Planung als Mischfläche ausgebaut werden.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Plangebietes nur Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Der Nachweis für den ruhenden Verkehr ist bei einer Doppelhausbebauung unproblematisch und kann in den seitlichen Abstandsflächen erfolgen. Für Besucher bzw. als zusätzliche Stellplatzmöglichkeit werden im Eingangsbereich 4 öffentliche Parkplätze (P) festgesetzt. Des Weiteren ist im östlichen Teil der Planstraße noch Raum für einen weiteren Parkplatz, sodass für den Änderungsbereich bei 18 Hauseinheiten insgesamt 5 öffentliche Parkplätze angeboten werden können.

5.6 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Zentrum von Troisdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m westlich des Plangebietes mit der S-Bahn-Haltestelle Troisdorf. Die nächstgelegene Bushaltestelle ‚Aggerbrücke' befindet sich in einer Entfernung von 200 m zum Plangebiet.

5.7 GRÜNFLÄCHEN

Im Südosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zwischen dem WA und der östlichen Geltungsbereichsgrenze öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün' fest. Nach den textlichen Festsetzungen sind innerhalb dieser privaten Fläche jegliche Aufbauten und Tiefwurzler ausgeschlossen. Die öffentlichen Grünflächen sollen im Falle eines eintretenden Jahrhunderthochwassers dazu dienen, die Deichanlage zu schützen und zu verstärken. Um auf die Problematik des Hochwasserschutzes aufmerksam zu machen, werden die Grünflächen mit dem Planzeichen gemäß 10.2 PlanzV umfahren (s. hierzu die Maßnahmen zum Hochwasserschutz).

5.8 VER- UND ENTSORGUNG

5.8.1 Schmutz- und Regenwasser

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser und belastetes Niederschlagswasser (z. B. Lagerflächen von Pferdemist) werden dem Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen, dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich der Agger. Eine Zuführung von Niederschlagswasser wird daher nicht zugelassen.

5.8.2 Löschwasser

Im Rahmen der Baumaßnahme wird für das Plangebiet - nach DVGW Arbeitsblatt 405 als Grundschutz - eine Löschwasserversorgung von min. 96 m³/h = 1.600 Liter pro Minute bereitgestellt.

5.9 MASSNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Deich zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Zukunft verbreitert wird (Erhöhung auf HQ 200). Bei der Planung wurde daher darauf geachtet, dass die unmittelbar an die Dammflächen angrenzenden Flächen besonderen Anforderungen unterliegen, die z.B. eine bauliche oder sonstige Inanspruchnahme privater Grundstückseigentümer verhindert.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan im Nahbereich der Dammanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Flächen für den Hochwasserschutz fest.

Darüber hinaus wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Gründung und Unterkellerung sowie die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens aufgenommen.

5.12 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan verursacht, werden im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggerverband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) ausgeglichen. Um eine Zuordnung der Eingriffe und der daraus resultierenden Ausgleichskosten zu einzelnen Teilflächen im Plangebiet vornehmen zu können, werden diese gem. § 9 Abs. 1a zugewiesen und durch den Eintrag EM 3 und EM 6 gekennzeichnet (siehe hierzu Anlage 1, Kapitel 4.2.3).

6. VERWIRKLICHUNGSMASSNAHMEN

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Planstraße soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB realisiert werden.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme EM 3 und EM 6 betragen 73.471,20 € (8.293 und 52.933 auszugleichende Biotopwerteinheiten a 1,20 € je Biotopeinheit - siehe Anlage 1, Kapitel 4.2.3.). Die Stadt wird im Rahmen des Erschließungsvertrages oder eines gesonderten städtebaulichen Vertrages die Kostenübernahme durch den Bauträger vor dem Satzungsbeschluss verbindlich regeln.

8. ANLAGEN

Anlage 1 Städtebauliche Begründung Bebauungsplan T 183

Anlage 2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan T 183

Troisdorf, den

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister