STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 19, 19.Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte,
Bereich Alfred-Delp-Straße, Frankfurter Straße

- Anpassung überbaubarer Flächen – im beschleunigten Verfahren -

Begründung zum Satzungsbeschluss
Stand: 19.01.2016

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

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

Bebauungsplan T19, 19. Änderung

Stadtteil Troisdorf - Mitte

Bereich Alfred-Delp-Straße, Frankfurter Straße

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 19, 19. Änderung liegt im Stadtteil Troisdorf – Mitte im Eckbereich Frankfurter Straße / Alfred- Delp-Straße, er umfasst eine rd. 3.930 m² große Fläche zwischen der Frankfurter Straße (B 8), der Alfred-Delp-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße. Westlich wird das Plangebiet von dem ehemaligen Betriebsgrundstück De Haer, das die Stadt Troisdorf mittlerweile erworben hat, und Privatgrundstücken abgegrenzt.

Die beiden großen, noch unbebauten Grundstücke entlang der Alfred-Delp-Straße Ecke Frankfurter Straße leisten mit ihrer zukünftigen Bebauung einen wichtigen Beitrag für städtebauliche Abrundung der Bebauung und der Innenentwicklung der Stadt Troisdorf.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans T 19, 19. Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf befindet sich in der Neuaufstellung. Der am 25.06.2013 beschlossene Vorentwurf stellt für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans T19, 19.Änderung W – Wohnbaufläche dar.

2.3 Bebauungsplan

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes T 19 betrifft den seit dem 29.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan T19, der für die Grundstücke entlang der Alfred-Delp-Straße und der Frankfurter Straße WA – Allgemeines Wohngebiet, eine drei geschossige Bebauung mit Satteldächern mit 30° Dachneigung in geschlossener Bauweise mit einer max. Bautiefe von 12,00 m festsetzt.

Im Bereich des Eckgrundstücks Alfred-Delp-Straße / Frankfurter Straße sind die zur Frankfurter Straße hin orientierten Baufenster im rückwärtigen Bereich durch eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise erweitert. Die Bautiefe des

eingeschossigen Baufensters beträgt 8,00 m, sodass das Baufenster an der Frankfurter Straße im Erdgeschoss insgesamt 20,00 m tief ist.

Der Geltungsbereich des T 19, 19. Änderung betrifft den westlichen Randbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes T 19, 18. Änderung (Aufstellungs-beschluss: 27.04.2010), der den gesamten Baublock zwischen Frankfurter Straße, Neuer Straße, Berta-von-Suttner-Straße und Alfred-Delp-Straße umfasst. Der Vorentwurf für die 18. Änderung des T 19, der nach Beschluss des Stadtent-wicklungsausschusses am 05.11.2012 im Jahr 2013 im Rahmen einer frühzeitigen Bürgeranhörung mit den Bürgern erörtert wurde, sieht unter anderem entlang der Alfred-Delp-Straße eine geschlossene Wohnbebauung vor.

Das Verfahren zur 18. Änderung konnte bis heute wegen der noch nicht abgeschlossenen Altlastenuntersuchungen für das Grundstück de Haer nicht weitergeführt und zur Rechtskraft geführt werden.

2.4 Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück an der Frankfurter Straße Ecke Alfred-Delp-Straße ist eine Altlast im Kataster mit der Nummer 51092024-0 verzeichnet. Dieses Areal wurde bereits durch Bodenaustausch saniert, sodass die Belastung auf eine geringe Restkontamination gemindert wurde.

<u>Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue</u>

Das Plangebiet befindet sich in dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger, das weit in die seit über 100 Jahren durch den Aggerdeich geschützte Stadt hinein reicht. Aus Bodenuntersuchungen auf Flächen im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde ist bekannt, dass **erhöhte Bleigehalte** vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen in den natürlichen Flussablagerungen der Agger zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten im Einzugsgebiet der Agger durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden.

<u>Beurteilung Direktpfad Boden-Mensch</u>

Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Dennoch sollte wegen der erhöhten Bleigehalte im Boden vorsorglich darauf geachtet werden, eine orale Aufnahme von Oberboden so weit wie möglich zu vermeiden. Das kann insbesondere dann passieren, wenn Kinder auf nicht bewachsenem Boden spielen und mit ungewaschenen Händen essen. Die normale Gartenbenutzung ist vollkommen unschädlich. Auch der Kontakt Boden - Hände bzw. - Haut ist unproblematisch. Genauso ist der Anbau von Nahrungspflanzen unschädlich, wenn sie gründlich vor dem Verzehr gewaschen werden. Zur vorsorglichen Vermeidung einer Bodenaufnahme wird empfohlen:

1. Anlage und Pflege einer dichten Grasnarbe/ Wiese
2. Pflanzung und Pflege bodenbedeckender Pflanzen in Beeten
3. Gründliches Waschen von Nahrungspflanzen vor dem Verzehr
4. Gründliches Waschen der Hände vor dem Essen
5. Krabbelnde Kleinkinder nicht unbeaufsichtigt im Garten spielen lassen

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Anlass der 19. Planänderung sind konkrete Bauanträge für die Grundstücke entlang der Alfred-Delp-Straße bis Ecke Frankfurter Straße, die grundsätzlich den Zielvorstellungen der 18. Planänderung entsprechen, nämlich die Baulücken mit Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener, drei geschossiger Bauweise zu schließen und dabei gleichzeitig die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans T 19 an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Im Geltungsbereich der 18. Änderung des T 19 befindet sich das ehemalige de Haer Gelände, das starke Boden- und Grundwasserverunreinigungen aufweist. Die vorliegenden Altlasten sollen durch ein geeignetes Sanierungsverfahren beseitigt bzw. immobilisiert werden, sodass künftig auf dem Areal Wohngebäude errichtet werden können. Die Untersuchungen hier dauern jedoch noch länger an. Daher kann das Bebauungsplanverfahren des T19, 18. Änderung noch nicht weitergeführt werden.

Um eine Bebauung der städtebaulich wichtigen Ecke Frankfurter Straße / Alfred-Delp-Straße nicht weiter zu verzögern, wird für die Grundstücke entlang der Alfred-Delp-Straße, die nicht von den o.a. Altlastenuntersuchungen betroffen sind, eine separate 19. Änderung aufgestellt. Da die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1. Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der 18. Änderung durchgeführt wurde, kann für die 19. Änderung unmittelbar die Offenlage beschlossen werden.

Der Bebauungsplan T 19 und der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan T19, 18. Änderung wird durch die 19. Änderung teilweise ersetzt.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Umweltauswirkungen der Planung im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes abgesehen. Es handelt sich um Grundstücke, die langjährig baulich genutzt wurden (ehem. Tankstelle).

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan T19 übernommen. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die geplante dreigeschossige Blockrandbebauung mit einer max. Bautiefe von 16,00 m entlang der Alfred-Delp-Straße nimmt die schon bestehende Bebauung auf und wird heutigen Anforderungen angepasst.

Die dreigeschossige Bebauung für das Grundstück an der Frankfurter Straße wird aus dem derzeit rechtskräftigen Plan T19 übernommen, die Bautiefe heutigen Anforderungen entsprechend auf max. 14,00 m festgesetzt. Die dahinter liegende mögliche zwei geschossige Bebauung orientiert sich ebenfalls an der Bestandsbebauung und soll diese sichern.

Um einer Neubebauung der innerstädtisch geprägten Grundstücke mit der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst geschlossenen und dichten Blockrandbebauung gerecht zu werden, ist bei Eckgrundstücken eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 (2) BauNVO bis max. 10% zulässig.

Um notwendige Stellplätze geordnet und ordnungsgemäß auf den Grundstücken unterzubringen, sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Gem. § 21a (5) BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Erde errichtet werden, erhöht werden. Die Tiefgaragen sind vollständig überdeckt und werden gärtnerisch gestaltet, sodass dadurch eine gute Wohnqualität gesichert wird.

5.2 Bauweise

Im Geltungsbereich der 19. Änderung ist die geschlossene Bauweise wie im Ursprungsplan T19 festgesetzt, dies entspricht, der vorhandenen geschlossenen Bebauung entlang der Frankfurter Straße und der Alfred-Delp-Straße. Ziel hierbei ist es, ein homogenes städtebauliches Bild zu erhalten und gleichzeitig den Wohnblock an seinen Rändern weitgehend zu schließen.

5.3 Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die einzelnen Wohneinheiten wird auf den jeweiligen Grundstücken durch die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports sichergestellt. Tiefgaragen sind in dem Gebiet ebenfalls zur Sicherung der notwendigen Stellplätze zulässig.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen mit ihren versorgungstechnischen Leitungen sichergestellt.

Die Versickerung von anfallendem Regenwasser ist nicht zulässig, das Regenwasser muss in das vorhandene Trennsystem eingeleitet werden.

Anlage 1
Schalltechnisches Prognosegutachten vom 09.09.2013 von Graner+Partner Ingenieure

Anlage 2
Karte mit Grundwassermessstellen

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister