STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 33, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West
Bereich Karl-Peters-Straße, Langemarckstraße,
Willy-Brandt-Ring

- Erweiterung der zulässigen Nutzung -

Satzungsbeschluss 16.03.2010

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Bebauungsplan T 33, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West,
Bereich zwischen Karl-Peters-Straße, Langemarckstraße und Willy-Brandt-Ring

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes T 33 umfasst eine ca. 3 ha große Fläche südlich der Bahnstrecke Köln-Gießen im Stadtteil Troisdorf-West. Es wird von den Flächen der Eisenbahn, der Langemarckstraße sowie der Karl-Peters-Straße begrenzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden aktuell überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Entlang der Langemarckstraße und Karl-Peters-Straße befinden sich meist zweigeschossige Wohngebäude. Entlang des Willy-Brandt-Rings ist ein Wall zu Schallschutzwecken errichtet worden. Im Innenbereich zwischen Lärmschutzwall und den privaten Wohngrundstücken befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Weitere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet finden sich nur vereinzelt.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches nach der Darstellung im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 33, 1. Änderung, vom 20.07.1984 weist den Bereich als Mischgebiet – MI aus. Es enthält im Innenbereich zusätzlich die Einschränkung „nur Gartenbaubetriebe zulässig“. Diese Einschränkung wurde aufgrund der damals vorhandenen, tatsächlichen Nutzung in diesem Bereich getroffen.

2.4 Landschaftsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen trifft.

2.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altablagerungen (51080165-0 und 51080/177-0) sowie ein Altstandort (51081/273-0).

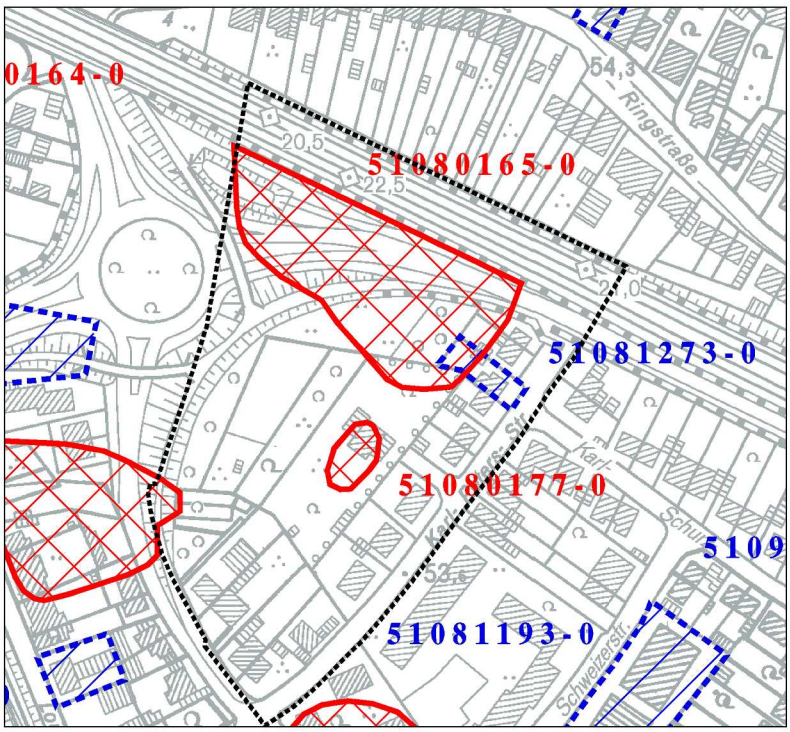
Zum Altstandort 5108/1273 liegen dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, keine Anhaltspunkte vor, die eine Einstufung als Altlastverdachtsfläche rechtfertigen würden.

Die Altablagerung 5108/177 wurde bereits untersucht. Die Ergebnisse haben einen Verdacht generell ausgeräumt.

Im Bereich der Altablagerung 51080/165-0 hat sich der Bauhof der Stadt Troisdorf befunden.

Eine orientierende Untersuchung aus dem Jahr 1990 hat erhöhte Schadstoffgehalte durch PAK ermittelt, sowie ein erhöhtes Deponiegaspotenzial Gutachter festgestellt.

Ein aktuelles Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Nutzung der Flächen im Bereich der Altablagerung zu Wohnzwecken -wie sie im Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung zulässig ist- nicht gefährdet ist. Aufgrund des geringen Deponiegaspotenzials liegt eine Gefährdung durch Deponiegase liegt nicht vor (siehe Anlage 1).



3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet - MI mit dem Zusatz „nur Gartenbaubetriebe zulässig“ entspringt der ehemaligen Nutzung des Geländes durch einen tatsächlichen Gartenbaubetrieb. Mittlerweile hat der Betrieb seinen Charakter geändert und entspricht dem eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Die tatsächliche Nutzung entspricht somit nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart. Mit Schreiben vom 11.02.2009 beantragt der Eigentümer die Änderung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, eine Halle für den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu errichten. Einziger Bestandteil der Planänderung soll ein Entfallen der Einschränkung „nur für Gartenbaubetriebe zulässig“ sein, so dass die tatsächliche Nutzung der dann rechtskräftigen Festsetzung Mischgebiet – MI entspräche.

3.2 Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Über die bestehenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus werden keine Flächen für eine Überbauung ausgewiesen. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Planänderung nicht ermöglicht.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Umweltprüfung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die beabsichtigte Änderung der Nutzungsart wird zu den sog. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gezählt, so dass hiermit eine Anwendungsvoraussetzung zum beschleunigten Verfahren erfüllt wird. Die Größenbegrenzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m² überbaubarer Fläche wird nicht überschritten.

Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann bei der Wahl des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ausgewiesenes Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und in dessen Zentrum ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansässig ist. Die unbebauten Flächen werden, sofern es nicht Betriebsflächen sind, als Hausgärten genutzt.

Es ist davon auszugehen, dass unmittelbar infolge der Planänderung in der Fläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebs, südwestlich des vorhandenen Wohnhauses, eine Halle errichtet wird. Zu diesem Zweck werden voraussichtlich ein mehrstämmiger Ahorn, eine Zierkirsche und weitere Ziersträucher entfernt. Diese Gehölze weisen über die allgemeine Eignung als Bruthabitat für gehölzbrütende Vögel keine besondere Eignung als Habitat für höhlenbewohnende Tierarten wie Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel auf. Die notwendigen Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durch zu führen.

Unter der Berücksichtigung der o. g. Rodungszeit sind die artenschutzrechtlichen Belange infolge der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Unabhängig von der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten. Bäume unterliegen dem Wachstum und anderen Veränderungen. Tiere sind mobil. Daher sind vor dem Fällen von Bäumen, insbesondere solcher, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, die artenschutzrechtlichen Belange gem. §§ 41 und 42 BNatschG grundsätzlich zu prüfen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Mischgebiet - MI fest. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich. Neben den Wohngebäuden befinden sich entlang der Langemarckstraße vereinzelt Handwerksbetrieb und Ladenlokale. Im inneren Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Dieser Betrieb war in seiner Entwicklung aufgrund der Nutzungsrestriktion „nur Gartenbaubetriebe zulässig“ eingeschränkt. Durch die Aufgabe dieser Restriktion sind nunmehr alle im Mischgebiet zulässigen Nutzungen möglich, so dass auch der Garten- und Landschaftsbaubetrieb zukünftig nicht im Konflikt mit der festgesetzten Nutzungsart steht.

Auf den Grundstücken an der Langemarckstraße sowie der Karl-Peters-Straße ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig. Der Blockinnenbereich ist mit maximal einem Vollgeschoss überbaubar.

5.2 Weitere Festsetzungen

Abgesehen von der Änderung der Nutzungsart und einer Festssetzung zum Ausschluss der Versickerung im Bereich der Altablagerung bestehen alle übrigen Festsetzungen des Vorgängerplanes unverändert fort.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

8. Anlagen

Anlage 1: Altlastenuntersuchung

Troisdorf, den

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister