Stadt Troisdorf

117

Anlage 19

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan T 44, 4. Änderung
Ortslage Troisdorf, Bereich Südstraße/"Am Ufer" (2. Satzungsbeschluß)
Diese Begründung wurde gegenüber der Begründung zum
1. Satzungsbeschluß geändert.

Beschlußlage:

Schon im Jahr 1983 wurde ein erster Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes T 44 für den Bereich Sportplatz "Am Ufer" gefaßt. Am 25.01.1988 wurde erneut ein Aufstellungsbeschluß für die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks waren umfangreiche Altlastenuntersuchungen erforderlich. Diese sind inzwischen abgeschlossen, so daß das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes T 44 liegt im Stadtteil Troisdorf und wird begrenzt durch die Südstraße, die Straße "Am Ufer" sowie die rückwärtigen Grenzen der Bebauung Bahnstraße. Die Änderung umfaßt die Flurstücke Flur 14, Nr. 1, 161, 1949, 1950, 1952. Es handelt sich um den ehemaligen Sportplatz "Am Ufer". Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel der Planung ist die Bebauung des ehemaligen Sportplatzes und die Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Troisdorf. Der Sportplatzbetrieb führte in der Vergangenheit immer wieder zu Belästigungen der umgebenden Wohnbebauung durch Staub und Lärm. Darüber hinaus genügte er den Anforderungen der Sportler nicht mehr. Die Stadt Troisdorf hat daher am Schneewittchenweg in Troisdorf-Oberlar einen neuen Sportplatz errichtet, der inzwischen fertiggestellt wurde und im Betrieb ist. Der ehemalige Sportplatz "Am Ufer" selbst soll nunmehr einer Wohnbebauung zugeführt werden, um den dringenden Wohnungsbedarf zu decken und das stadtnah und günstig gelegene Grundstück sinnvoll zu nutzen.

Umwelterheblichkeit:

Aufgrund des derzeitigen Zustands des Grundstücks führt die Planung zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere Klima, Boden, Luft oder Wasser.

Der Sportplatz selbst ist eine ehemalige Kiesgrube, die mit Bauschutt, Schlacken und Erdaushub etc. verfüllt wurde. Es handelt sich um eine Fläche mit Altablagerungen. Im Rahmen einer umfassenden Gefährdungsabschätzung wurde die Bebaubarkeit der Altlastenfläche untersucht und der Altlastenverdacht ausgeräumt. Zusammenfassend gehen keine Gefährdungen des Grundwassers von

dem Grundstück aus, jedoch sind bei der geplanten Wohnbebauung Maßnahmen zu treffen. Das im Zuge der Baumaßnahmen auszukoffernde Material ist auf die Deponieklasse hin zu untersuchen. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind zu versiegeln oder mit einer mindestens 0,80 m mächtigen Deckschicht aus Füllboden und Mutterboden abzudecken. Im Bebauungsplan ist der Bereich als eine Fläche mit Altablagerungen umgrenzt. In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, daß eine Baugrunduntersuchung von dem jeweiligen Bauherrn in eigener Verantwortung durchzuführen ist. Das Gutachten des Baugrundlabors Bonn vom 23.07.1991 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Oberfläche des Sportplatzes ist als ein Aschenplatz angelegt. Natürlicher Boden ist durch die Baumaßnahmen somit nicht betroffen. Die Bebauung und die Herstellung der Außenanlagen führen zu einer Verbesserung der gesamten Umweltsituation.

Der Sportplatz "Am Ufer" ist auf drei Seiten von bewachsenen Böschungen umgeben. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Pappeln, die aufgrund ihres Alters und Zustandes in den kommenden Jahren zum Teil ersetzt werden müssen. Hierbei sollen standortgerechte heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Böschungsflächen sollen als natürliche Bereiche erhalten und bepflanzt werden und damit die Hangkante zwischen der Nieder- und der Mittelterrasse auch optisch verdeutlichen.

Das Planungsgebiet liegt in einem Abstand von ca. 125 bis 250 m zur Bundesbahnstrecke Köln - Troisdorf - Siegburg bzw. Niederlahnstein. Die Bundesbahnstrecke ist hoch belastet. Es treten Mittelungspegel tags von 76,1 dB(A) bzw. nachts von 78,8 dB(A) auf. Durch den Abstand, die Bodendämpfung und die Abschirmung durch vorhandene Gebäude ist mit Pegelminderungen von 10 bis 15 dB(A) (je nach Lage) zu rechnen, so daß sich tagsüber Lärmwerte von 61 bis 66 dB(A) und nachts von 63 bis 68 dB(A) ergeben.

Der Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 führt die Berechnungsgrundlagen und Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Mai 1987 für die Bauleitplanung ein. Die für die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehenen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet überschritten. Diese Werte sind jedoch keine verbindlichen Grenzwerte, sondern Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge erreicht werden sollen. Auch die Immissionsschutzgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden noch überschritten.

Es werden daher textliche Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, daß die Grundrißorganisation der Gebäude in einer Weise erfolgt, daß die Schlaf- und Aufenthaltsräume der Eisenbahn abgewandt sind und darüber hinaus passiver Schallschutz an Fenstern und sonstigen Außenbauteilen vorzusehen ist. Hierdurch wird ein Innenpegel von max. 35 dB(A) nachts gewährleistet. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Freibereiche der Wohnanlagen sind aufgrund des großen Höhenunterschiedes gegenüber der Bahn und der bestehenden Böschungen weitgehend abgeschirmt. Aktive Maßnahmen im Bereich der Bundesbahn kommen im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes T 44 nicht in Betracht.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine gesonderte Darstellung für die Nutzung als Sportplatz besteht nicht.

Im Bebauungsplan T 44 ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen. Die umliegende Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Zur Bahnstraße hin ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, Am Ufer dagegen eine zweigeschossige.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 44 wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Die Ausnahme gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie an dieser Stelle vom Flächenanspruch und Charakter her der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung:

Für das Grundstück wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ausgewiesen. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird über die Festsetzung von 3 Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe über NN geregelt. Aufgrund der hier vorgegebenen Maße wird in Verbindung mit der Festsetzung "Flachdach oder Pultdach <= 10 Grad ein zusätzliches Staffelgeschoß möglich, das jedoch kein Vollgeschoß sein darf. Für einen Teilbereich ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Hier soll für die künftigen Bewohner der Wohnanlage ein Pavillon als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten errichtet werden.

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von preiswertem Wohnraum zu Mietzwecken. Dabei sind wohnungswirtschaftliche Aspekte zu beachten. Eine Mindestanzahl an Wohnungen soll erreicht werden. Aufgrund der Innenstadtnähe des Grundstückes wird eine Verdichtung dieses Bereiches angestrebt. Die Höhe der Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der umliegenen Grundstücke. Gegenüber der Bebauung "Am Ufer" bzw. "Am Südhang" (ein- bis zweigeschossig) liegt die geplante Bebauung im Norden bzw. Nordosten, so daß eine Verschattung nicht zu erwarten ist, da auch große Abstände vorhanden sind. Gegenüber der Bebauung im rückwärtigen Bereich der Bahnstraße wird durch den Höhenversatz des Geländes von ca. 5 bis 6 m das vorhandene Gelände um max. 7 m überragt, was einer zweigeschossigen Bebauung entspricht.

Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, daß die Geschoßfläche um die Fläche der notwendigen Tiefgaragenplätze erhöht werden kann (§ 21 a Nr. 5 BauNVO).

Bauweise, überbaubare Flächen:

Der Bebauungsplan weist die überbaubaren Flächen entsprechend dem Plankonzept mit Baugrenzen aus. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, was ebenfalls mit Ziel der Verdichtung dieses Bereiches begründet wird. Nur für den kleinen Teilbereich der Eingeschossigkeit wird die offene Bauweise ausgewiesen. Als Dachform wird das Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von max. 10 Grad ausgewiesen.

Sonstige Festsetzungen:

Das Grundstück ist straßenmäßig über die Straße "Am Ufer" erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zur Kläranlage Troisdorf-Müllekoven, deren Erweiterung inzwischen fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. Der Bau des RÜB 18 bzw. RÜB 30 wird noch in diesem Jahr begonnen, die Erweiterung bzw. der Ausbau des RRB 14 ist gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ab 1995 vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung für dieses Wohnbauprojekt wird als gesichert angesehen.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Entlang der Straße "Am Ufer" sind oberirdische Stellplätze für Besucher vorgesehen. Der Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Troisdorf bzw. zum Busbahnhof, so daß auch die Erschließung für den öffentlichen Personennahverkehr gesichert ist.

Die Böschungen des Sportplatzes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen bepflanzt werden. Je vier offene Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Festsetzung dient der Einbindung des Gebietes und als Ausgleich für Versiegelungen im Bereich der Stellplätze.

Sonstiges

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Oberlar der HT AG. Die Verordnung ist zur Zeit abgelaufen. Es ist jedoch zu erwarten, daß sie erneut erlassen wird.

Verwirklichungsmaßnahmen, Kosten und Finanzierung:

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Bebauung kann unmittelbar nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgen.

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 30.07.1993

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlage:
Ergebnis der Gefährdungsabschätzung zur Altlast Nr. 5108/52 vom 23.07.91