STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 48, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West
Bereich Schweitzerstraße 8-10

- Umnutzung eines Gewerbegrundstücks für den Wohnungsbau -

Entwurf, Stand: 12.11.2013

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan T 48, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Schweitzerstraße 8-10

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das vom Bebauungsplan T 48, 3. Änderung erfasste Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-West an der Schweitzerstraße. Der Bereich ist heute durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt, weist jedoch Richtung Willy-Brandt-Ring auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf. Der Geltungsbereich der 3. Änderung, der im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt ist, umfasst eine seit langen Jahren leer stehende Lagerhalle mit Büros. Versuche des Eigentümers, eine gewerbliche Nachnutzung oder den Umbau in ein Wohnhaus zu realisieren, sind erfolglos geblieben.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist Allgemeinen Siedlungsbereich - ASB für den Bereich des Bebauungsplangebiets aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich gemischte Baufläche dar.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan T 48, 1. Änderung, der am 18.08.1984 rechtskräftig wurde, setzt als Art der baulichen Nutzung in o. g. Bereich die Nutzungsart Mischgebiet fest. Die Mindestgröße der Grundstücke ist mit 225 qm festgesetzt. Die 3. Planänderung ersetzt nach dem Erhalt der Rechtskraft den Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans T 48.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans T 48, die seit dem 04.05.1999 rechtskräftig ist, wurde als ergänzender Textbebauungsplan grundsätzlich Einzelhandel mit zentren- bzw. nachversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Im Bereich der 3. Änderung (Schweitzerstraße 8 – 10) befindet sich eine seit langen Jahren leer stehende Lager- und Gewerbehalle. Die Firma Egge GmbH, Immobilien- und Projektentwicklung aus Köln befasst sich seit längerem mit dieser Liegenschaft. Konzepte des Eigentümers, das Gebäude in ein Wohnhaus umzubauen, konnten bisher nicht umgesetzt werden. Die Fa. Egge schlug im Januar 2012 einen Teilabriss der Halle und Umbau des verbleibenden Gebäudes sowie die Errichtung von 6 Reihenhäusern vor. Voraussetzung war eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf überbaubare Flächen. Die hierzu erforderlichen Nachbarzustimmungen konnten nicht erbracht werden, sodass in einem Planverfahren über die Abwägung der unterschiedlichen Belange entschieden werden soll. Der nunmehr verfolgte vollständige Abbruch der Halle mit einer vom ehemaligen Bestand losgelösten neuen Bebauungskonzeption bietet die Möglichkeit, einen weitgehenden Interessenausgleich herzustellen.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer der Immobilie hat die 3. Änderung des Bebauungsplans beantragt mit dem Ziel, das Grundstück nach Abriss der Lager- und Gewerbehalle ausschließlich für Wohnbauzwecke zu nutzen. Das Grundstück soll mit 8 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäusern, d.h. insgesamt 12 Einfamilienhäusern bebaut werden.

Hierdurch wird in einem relativ zentral gelegenen Bereich die Wohnbebauung ergänzt. Die Planung dient der Entwicklung einer nicht genutzten und brach liegenden Fläche, und liefert einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfes. Gleichzeitig wird durch diese Innenentwicklung der Außenbereich geschont. Maßstab der Entwicklung ist dabei die auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück realisierte Wohnbebauung Kerkyrastraße, die die GWG Troisdorf ebenfalls auf einem ehemaligen Gewerbegrundstück durchgeführt hat.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan T 48, 3.Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da die Planung grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange hat. Die Größe der Grundfläche des Geltungsbereichs des T 48, 3.Änderung liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² und rechtfertigt ebenfalls das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist weitestgehend versiegelt, einen schützenswerten Baum-/Gehölzbestand gibt es nicht. Durch die Neuplanung wird ein Großteil der Fläche entsiegelt, sodass sich grundsätzlich eine Verbesserung hinsichtlich des Maßes der versiegelten Fläche auf dem Planareal ergibt.

Nach Abriss der seit langen Jahren leer stehenden Gewerbehalle, soll das Gelände durch Neubau von 12 Wohnhäusern wieder nutzbar gemacht werden.

Da es sich um einen gewerblichen Altstandort handelt, wurde durch das Büro Bohné ein umweltgeologisches Gutachten erstellt, um zu prüfen, ob eine Wohnnutzung nach Entsiegelung des Bodens grundsätzlich möglich ist.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt auf, dass nach Bodenaustausch, z.B. durch Errichtung eines Kellers oder durch das Aufbringen einer gewissen Schicht Mutterboden, keine Bedenken gegen eine Wohnnutzung bestehen.

Die umweltgeologische Untersuchung liegt der Begründung des Bebauungsplans T 48, Änderung 3 als **Anlage1** bei.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Umweltbelange sind unter Berücksichtigung und Einhaltung der Vorgaben der umweltgeologischen Untersuchung nicht berührt.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Ggf. muss dies im nachgelagerten anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren (Abbruchantrag / Bauantrag) noch einmal aktuell geprüft werden.

4.3 Umgang mit dem Boden

Da es sich bei dem Plangebiet um einen gewerblichen Altstandort handelt, bestehen geringe Mengen Altlasten im Bodenmaterial. In der umweltgeologischen Untersuchung wird dies ausführlich dargestellt und erläutert.

Im Umgang mit dem Boden ist Folgendes zu beachten:

- Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Das im Rahmen der Baureifemachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlageanzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Im Bereich zukünftig unbefestigter Flächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Vor Einbau des Bodens ist eine Untersuchung durchzuführen und diese dem Rhein-Sieg-Kreis (Amt für technischen Umweltschutz) vorzulegen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)

Das Plangebiet wird als MI – Mischgebiet festgesetzt in Anlehnung an den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan T 48, 1. Änderung. Mit der Beibehaltung des Misch-

gebietes soll nicht in die bestehende Großgemengelage eingegriffen werden, weil das Plangebiet zu bestehenden Gewerbebetrieben näher liegt als das nächstgelegene bestehende allgemeine Wohngebiet.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziff. 6, 7 und 8 i.V.m. § 1 (5) BauNVO, die nicht dem Wandel zu mehr Wohnnutzung entsprechen.

Gem. der vereinfachten 2. Änderung des T 48 (rechtskräftiger Textbebauungsplan) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Der Textbebauungsplan T 48, 2. Änderung gilt hierbei als ergänzender bzw. überlagernder Plan zur 3. Änderung fort und wird durch die Planaufstellung nicht berührt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschosszahlen bestimmt.

Im gesamten Plangebiet wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt, die dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete entsprechen.

In Anpassung an die benachbarte Wohnbebauung wird die Geschosszahl auf II Vollgeschosse festgesetzt, als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° ausgewiesen.

Die Trauf- und Firsthöhen sind so festgesetzt, dass sie sich an den bestehenden Doppelhäusern der Schweitzerstraße und Kerkyrastraße südwestlich des Plangebiets orientieren, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Dem Planungsziel entsprechend soll das Grundstück in 12 etwa gleich große Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser geteilt werden. Für die einzelnen Grundstücke ergibt sich durchschnittlich unter Einbeziehung der privaten Erschließung eine Größe von ca. 227m². Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan T 48, 1. Änderung, liegt jedoch unter der stadtentwicklungspolitisch aktuell gewünschten Grundstücksmindestgröße von 250 m² und berücksichtigt die kostenintensive Aufbereitung und Baufreimachung des Grundstücks. Auch gilt für die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung in der Kerkyrastraße, die ebenfalls im Bereich einer ehemaligen Lagerhalle realisiert wurde, eine Mindestgrundstücksgröße von 225 m². Die städtebauliche Situation wird sich durch die Neuplanung erheblich verbessern.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

5.2.1 Bauweise

Für das Mischgebiet wird insgesamt die offene Bauweise (o), z. T. als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Planung orientiert sich dabei vornehmlich an der umgebenden, vorhandenen Bebauung des Straßenblocks Schweitzerstraße, Karl-Schurz-Straße, Steinackerstraße und Kerkyrastraße.

5.2.2 Überbaubare Fläche

Alle überbaubaren Flächen (Baufenster) im Plangebiet, festgesetzt durch Baugrenzen, berücksichtigen weitestgehend bauordnungsrechtliche Belange wie Abstandsflächen der Gebäude untereinander und in Bezug auf angrenzende Grundstücke.

Entlang der Schweitzer Straße sind Baufenster für 4 Doppelhaushälften in Fortführung an die westlich angrenzenden Doppelhäuser geplant.

Im rückwärtigen Bereich, der über die private Erschließung zwischen den beiden Doppelhäusern zu erreichen ist, bietet das Baufenster die Möglichkeit alternativ 2 Doppelhäuser oder eine Hausgruppe mit max. 4 Wohnhäusern flexibel zu planen. Das nordöstliche Baufenster setzt eine Hausgruppe mit max. 4 Gebäuden fest.

Die Flächen für Nebenanlagen (Garagen/Carport/Stellplätze sowie Müllbehälterstand) sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, gesondert festgesetzt.

5.3 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.3.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet schließt über die Langemarckstraße Richtung Norden über den Kreisverkehr direkt an das überörtliche Verkehrsnetz der L 332 und der B 8 an. Bundes- und Landstraße liegen jedoch beide außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans T 48, 3.Änderung in etwa 300 m Luftlinie Entfernung.

5.3.2 Innere Erschließung

Die Schweitzerstraße dient zur Erschließung der geplanten Gebäude, die direkt an der Straße liegen. Für die rückwärtig, geplanten Gebäude sind private Erschließungsanlagen vorgesehen, für die ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger (zu Wartungs- und Reparaturzwecken) eingeräumt werden muss.

5.3.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen/Carports und Stellplätze fest. Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr nur dort und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Vorbemerkungen, Technische Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Schweitzerstraße insgesamt erschlossen. Die technische Versorgung ist vorhanden und muss lediglich für die Neubebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken ergänzt werden.

5.4.2 Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutzwasser wird wie bisher dem öffentlichen Kanal zugeführt.

Aufgrund des bisher bestehenden Anschlusses kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Im Falle, dass Versickerungsanlagen geplant sind, ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis zu prüfen, ob dies mit dem Altstandort vereinbar ist.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften, die Teil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans T 48, 3. Änderung sind, dienen der Sicherung eines homogenen, qualitätvollen städtebaulichen Bilds.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Realisierung dieser Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs- und Verwaltungsaufwandes keine Kosten.

8 Anlagen

- Umweltgeologische Untersuchung, Ing.-Büro Bohné vom 07.12.2012

Troisdorf, den

Im Auftrag

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister