STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 73, 8. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Zum Altenforst, Frankfurter Straße

Wohnnutzung im Innenblockbereich

Satzungsbeschluss 26.09.2017

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

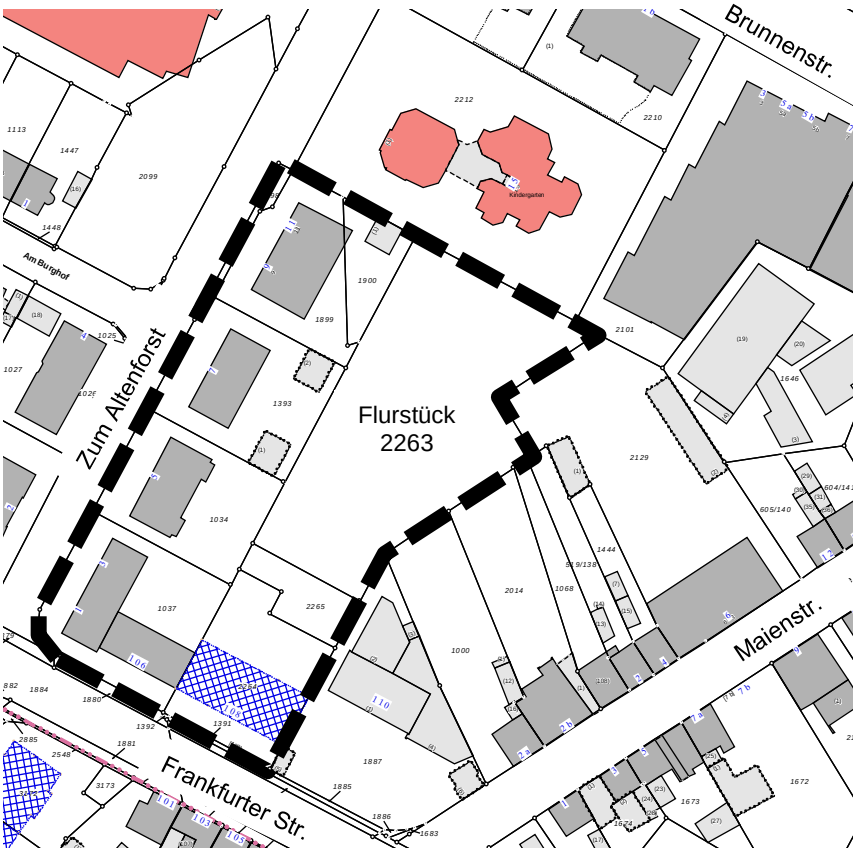
gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) sowie i. V. m.§ 13a BauGB

Bebauungsplan T 73, 8. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Zum Altenforst, Frankfurter Straße

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 73, 8. Änderung erfasst ein rd. 7.800 qm großes Gebiet im Stadtteil Troisdorf-Mitte im Eckbereich der Straße „Zum Altenforst“ und der Frankfurter Straße mit dem ehemals gewerblich genutzten rückwärtigen Flurstück 2263. Im Bestand werden in den Geltungsbereich einbezogen die Wohngebäude „Zum Altenforst“ 1 bis 7 (dreigeschossig mit Satteldach) und 9 bis 11 (vier Vollgeschosse inkl. Staffelgeschoss als Vollgeschoss mit Flachdach) sowie Frankfurter Straße 106 (drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdach - im Bau).



Geltungsbereich T 73, 8. Änderung

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich in der Straße „Zum Altenforst“ eine eingeschossige Kindertagesstätte. Südöstlich grenzen die Grundstücke der Maienstraße an das Plangebiet mit teilweise gewerblicher Nutzung, Garagen und Stellplätzen, teilweise aber auch einer Nutzung als Hausgarten. Auf dem Eckgrundstück Frankfurter Straße 110 / Maienstraße wird an stadtbildwirksamer Stelle eine optisch wenig attraktive gewerbliche Nutzung ausgeübt (Reifenhandel). Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung umfasste der Geltungsbereich ursprünglich auch dieses Eckgrundstück und die Grundstücke der Maienstraße, um die rückwärtigen Bebauungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten im Zuge einer Umnutzung von Misch- in Wohnnutzung zu prüfen. Da es zum Zeitpunkt der Planänderung nur auf dem Flurstück 2263 eine konkrete Investitionsbereitschaft gibt und im Übrigen eine gemeinsame Innenblockerschließung von den übrigen Eigentümern im Baublock im Wesentlichen abgelehnt worden ist, beschränkt sich die Planung vorhabenbezogen zunächst nur auf die Umnutzung und Nachverdichtung auf dem Flurstück 2263. In den Plangeltungsbereich wurde lediglich der vorgelagerte Blockrand im Bestand mit aufgenommen, damit auch die Erschließung des Hinterlieger-Grundstücks als wesentlicher Bestandteil der Planung mit im Plangebiet liegt und geregelt werden kann.

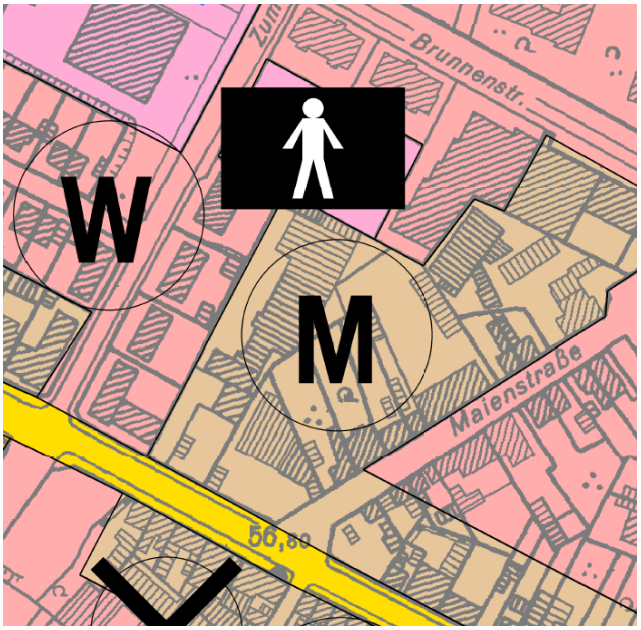
2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. ASB-Flächen sind für eine Bebauung und auch bauliche Nachverdichtung vorgesehen ist.

2.2. Flächennutzungsplan

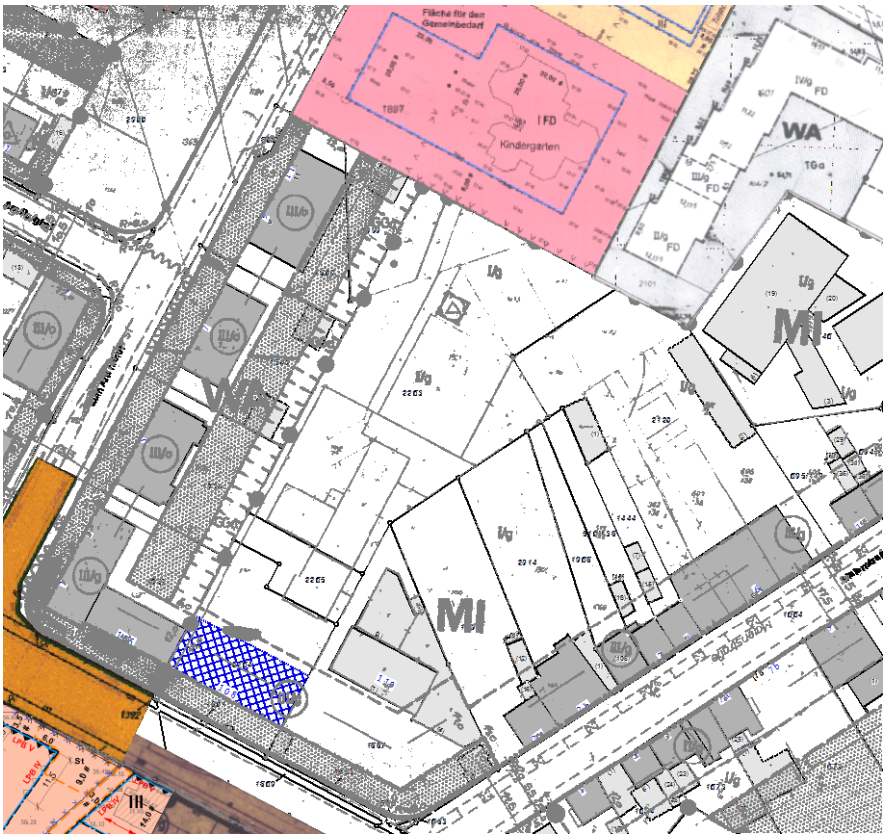
Der seit dem 24.12.2016 wirksame „Flächennutzungsplan 2015“ der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet an der Straße „Zum Altenforst“ in erster Bautiefe als Wohnbaufläche dar, im Übrigen als gemischte Baufläche. Diese Nutzungsverteilung entspricht der bisher vorhandenen Nutzungsstruktur.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet galt bisher der Bebauungsplan T 73, der seit dem 25.11.1972 rechtskräftig ist und entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes an der Straße „Zum Altenforst“ in einer Bautiefe allgemeines Wohngebiet und im übrigen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Mischgebiet festsetzt. In seinen weiteren Festsetzungen sieht der Bebauungsplan auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im Sinne einer Gliederung des Mischgebietes eine große zusammenhängende überbaubare Fläche in geschlossener Bauweise vor, zu der auch das Flurstück 2263 zählt. Am Blockrand sind im Mischgebiet Wohnen und Gewerbe zulässig mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise und einer Bautiefe von 14 m. Im allgemeinen Wohngebiet in der Straße „Zum Altenforst“ ist eine offene dreigeschossige Bebauung mit 12 m Bautiefe festgesetzt. Rückwärtig entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 2263 ist im rechtskräftigen Plan auf voller Länge von 100 m eine Zeile Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan T 73

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes T 73 weicht in ihrem Geltungsbereich entsprechend den nachfolgenden Zielen der Planung hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und setzt das Flurstück 2263 als Wohngebiet fest. Trotz der geringen Größe von 2.700 qm erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da die neue Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und gemischte Baufläche auch von der Geometrie deutlich von der bisherigen Darstellung abweicht.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Anlass für die Planänderung ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Frankfurter Straße 108 und die Anfrage eines investitionsbereiten Bauträgers, das Grundstück mit dem bisher rückwärtig nur eingeschossig gewerblich nutzbaren Flurstück 2263 künftig einer mehrgeschossigen Wohnnutzung zuzuführen. Mit Schreiben vom 17.12.2015 hat der Bauträger die Planänderung beantragt, aufgrund dessen der Stadtentwicklungsausschuss durch Beschluss vom 28.01.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans T 73 eingeleitet hat. Am Blockrand auf dem Grundstück Frankfurter Straße 108 konnte ein neues Wohngebäude des Investor mit 13 Wohnungen bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplan genehmigt werden, das sich während der Planänderung bereits im Bau befindet.

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung ist es, die bisherige fast ausschließlich durch Wohnbebauung umschlossene eingeschossige, gewerbliche Nutzung im Innenblockbereich durch eine bis zu dreigeschossige neue Wohnbebauung zu ersetzen und hier anstelle von Mischgebiet allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Dies entspricht zum einen den Innentwicklungszielen für den Wohnungsbau, zum anderen führen solche Entwicklungen auf brachgefallenen Gewerbeflächen zur städtebaulichen Aufwertung unter- und mindergenutzter Flächen, ähnlich wie südlich der Frankfurter Straße (ehem. Autohaus Kümpel, Eckbereich Alfred-Delp-Straße) und werden daher befürwortet.

Der städtebauliche Rahmen soll eine zeitgemäße Gebäudegestaltung mit Staffelgeschossen und Flachdach ermöglichen. Um von der Höhenentwicklung die Einfügsamkeit in den baulichen Bestand zu gewährleisten, sollen die Staffelgeschosse allseits optisch wirksam zurücktreten und sind dann auch keine anzurechnenden Vollgeschosse.

Bei Verwirklichung der Bebauungsplanänderung können insgesamt 38 neue Wohnungen errichtet werden.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13a des Baugesetzbuche (BauGB) der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm, da der gesamt Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur 7.800 qm umfasst. Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am 27.02.2016 bekanntgemacht, sodass seitdem auch die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 u. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Ausgleich und Ersatz

unvermeidbarer Umweltauswirkungen der Planung im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes abgesehen. Es handelt sich um ein Grundstück, das bereits langjährig baulich genutzt wurde.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

4.2.1 Altlasten

Im Plangebiet ist auf dem Grundstück Frankfurter Straße 108 auf den Flurstücken 2263, 2264 und 2265 der Flur 3 der Gemarkung Troisdorf der Altstandort 51091008-0 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises verzeichnet. Seitens des Bauträgers erfolgte im Vorfeld der Bebauungsplanänderung eine Baugrund-/ Gründungsbeurteilung und umweltgeologische Stellungnahme durch die GBU OHG, Alfter. Die laut Bericht vom 11.08.2016 **(Anlage 1)** festgestellte leichte punktuelle Belastung der Auffüllungen auf dem untersuchten Gelände durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) kann im Zuge der geplanten Baumaßnahme aufgrund der lediglich geringmächtigen Auffüllung problemlos einer Entsorgung durch Bodenaushub zugeführt werden Die vorgefundenen Altlasten stehen einer Durchführung des Bebauungsplanes damit nicht grundsätzlich entgegen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist mit vertretbarem Aufwand möglich und wird von der Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises überwacht.

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 mitgeteilt worden, dass erhöhte Bleigehalte vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden, soweit dieser im Plangebiet im Bereich der Bestandsbebauung noch vorhanden ist. 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. Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen werden jedoch 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:

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

4.2.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Köln hat durch Schreiben vom 20.03.2017 Az. 22.5-3-5382068-144717 mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-45 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liefern. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich.

4.2.3 Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Frankfurter Straße (Bundesstraße B 8) ist im Plangebiet mit Verkehrslärm zu rechnen. Die Frankfurter Straße ist der Belastungsstufe 12.000 – 14.000 Fahrzeuge werktags in 24 h gemäß Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2014 zugeordnet (Prognose-Null-Fall 2025). Im Verkehrsmodell Analyse 2013 ist die Belastung werktags bei 12.000 Fahrzeugen/24h ausgewiesen. Das Gebiet liegt auch im Einflussbereich des signalgesteuerten Knotenpunktes Frankfurter Straße / Zum Altenforst bzw. Alfred-Delp-Straße. Ausgehend von einem schalltechnischen Prognosegutachten, das Graner+Partner Ingenieure 2013 für den Bebauungsplan T 19, 19. Änderung im Auftrag der Stadt Troisdorf erstellt hat, dessen Geltungsbereich vis-à-vis dem Plangebiet gelegen ist, sind für das Plangebiet die Schallpegelbereiche V (Frankfurter Straße) und IV (Straße „Zum Altenforst“) abgeleitet und festgesetzt worden. Die Straße „Zum Altenforst“ ist gemäß dem Verkehrsmodell zur VEP-Fortschreibung 2014 wie die Alfred-Delp-Straße der Belastungsstufe 2.000 – 4.000 Fz/24 h zugeordnet mit einer Belastung von rd. 3.000 Fz/24 h in der Analyse 2013, sodass das vorliegende Gutachten für die gegenüberliegende Blockecke einen hinreichenden Anhaltspunkt gibt, um eine Lärmpegelbereichszuordnung im Bebauungsplan T 73, 8. Änderung vorzunehmen.

4.2.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind von der Planänderung nicht betroffen. Das zur Neubebauung anstehende Baugrundstück wurde vollständig freigelegt. Die Abbrucharbeiten wurden auf Grundlage der erteilten Abbruchgenehmigung durchgeführt.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für die vorhandene und die geplante Bebauung allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Als nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt. Diese Nutzungen würden dem Planungsziel zuwider laufen, einer Nachverdichtung mit Wohnungen im Plangebiet Vorrang zu geben vor einer Erhaltung der bestehenden gemischten Nutzung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Die Anzahl der festgesetzten drei Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung in Frankfurter Straße und der Straße „Zum Altenforst“. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen entsprechen der Obergrenze für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, um dem gebotenen spar-

samen Umgang mit Grund und Boden und einer situationsgerechten, urbanen Innenentwicklung an der Hauptentwicklungsachse der Besiedelung zwischen Köln-Porz, Troisdorf und Siegburg Rechnung zu tragen.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der Umnutzung des rückwärtigen Innenblockbereiches von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung sind die großen undifferenziert festgesetzten überbaubaren Flächen zugunsten einer baukörperbezogenen Festsetzung geändert worden, die Sozialabstände und städtebauliche Gestaltungsabsichten sichern. Die Lage und Größe der Baufenster sind mit der beabsichtigten vorhabenbezogenen Hochbauplanung des Investors abgestimmt. Um eine Durchgrünung und Durchlüftung des Innenblockbereiches zu gewährleisten, ist die offene Bauweise festgesetzt, in der zwei Baukörper von jeweils rd. 30 m Länge im Hinterland errichtet werden können.

5.4. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.4.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr, den Radverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) unmittelbar über die Frankfurter Straße erschlossen, die als B 8 für alle Verkehrsmittel übergeordnete Bedeutung hat. Bushaltestellen mit einem guten Fahrplanangebot sind im Radius von 100 – 150 m vorhanden.

5.4.2. Innere Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Blockrandes ist durch die anliegenden Straßen direkt gegeben. Die Verkehrsflächen selbst sind bis auf eine kleine Anpassungsfläche in der Straße „Zum Altenforst“, die dem Übergang zwischen unterschiedlichen Gehwegbreiten dient, nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die rückwärtigen neuen Wohnbauflächen werden durch ausreichend dimensionierte Freihalteflächen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) an die Straße „Zum Altenforst“ angeschlossen. Die Erschließung dient allein der Hinterliegerbebauung, sodass kein erkennbares öffentliches Erschließungsbedürfnis besteht. Eine Sicherung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erscheint daher ausreichend und sachgerecht.

Vom Grundstück Frankfurter Straße 108 ist nur eine Zufahrt auf das unmittelbar anliegende WA 1-Gebiet zulässig, um eine Behinderung des fließenden Verkehrs im Bereich der Aufstellfläche vor dem signalgesteuerten Knotenpunkt gering zu halten. Aus verkehrlichen Gründen sind auch im Eckbereich Frankfurter Straße / Straße „Zum Altenforst“ Ein- und Ausfahrten ganz ausgeschlossen.

5.4.3. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Neubebauung ist auf den Grundstücken unterzubringen. Zur Vermeidung von Konflikten in der Nachverdichtungssituation sind im Bebauungsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zeichnerisch abschließend festge-

setzt. Der Bebauungsplan nimmt die Grundkonzeption des bisher bestehenden Planungsrechts auf, das rückwärtig der Bebauung an der Straße „Zum Altenforst“ eine 100 m lange Garagenzone vorsieht, die in Teilabschnitten realisiert worden ist. An diese Zone angelagert weist der Bebauungsplan eine Fahrgasse aus, über die sowohl in die Gebäude der Neubebauung integrierte Stellplätze und Garagen als auch die in die Planänderung wieder aufgenommene Garagenzeile angefahren werden könnten. Inwieweit grundstücksüberschreitend dafür die erforderlichen Fahrrechte eingeräumt werden, ist privatrechtlich zu klären. Andernfalls ist eine Erschließung wie bei den bereits bestehenden Garagen auch über das Vordergrundstück grundsätzlich möglich.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem jeweils separat gesammelt und abgeleitet. Alle Medien (Gas, Wasser, Strom) in verfügbar, sodass nur die Hausanschlüsse hergestellt werden müssen. Für die Hinterliegerbebauung sind dafür entsprechende längere Leitungsführungen vorzusehen.

5.6. Gestaltungsvorschriften

Zu dem Bebauungsplan wurden keine Gestaltungsvorschriften im Plan oder in einer isolierten Gestaltungssatzung im Sinne planerischer Zurückhaltung getroffen. Auch die Dachform wird nicht festgesetzt, um ein breites Spektrum architektonischer Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. Insbesondere auch am Blockrand an der Frankfurter Straße als Haupteinfallstraße nach Troisdorf werden stadtbildwirksame Akzente in der baulichen Gestaltung begrüßt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich. Die Planänderung kann aller Voraussicht nach vorhabenbezogen durch einen Investor durchgeführt werden.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

8. Anlagen

Baugrund-/ Gründungsbeurteilung und umweltgeologische Stellungnahme Altstandort 5109/1008-0 GBU OHG, Alfter, 11. August 2016 **(Anlage 1)**

Troisdorf, 30.11.2017

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, 30.11.2017

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhalt

B e g r ü n d u n g 2
1. Plangebiet 2
2. Bisherige planungsrechtliche Situation 3
2.1. Regionalplan 3
2.2. Flächennutzungsplan 3
2.3. Bebauungsplan 4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
3. Ziel und Zweck der Planung 5
3.1. Anlass der Planung 5
3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 5
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 5
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 5
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 6
4.2.1 Altlasten 6
4.2.2 Kampfmittel 7
4.2.3 Schallschutz 7
4.2.4 Artenschutz 7
5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
5.1. Art der baulichen Nutzung 7
5.2. Maß der baulichen Nutzung 7
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 8
5.4. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 8
5.4.1. Äußere Erschließung 8
5.4.2. Innere Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 8
5.4.3. Ruhender Verkehr 8
5.5. Ver- und Entsorgung 9
6. Verwirklichungsmaßnahmen 9
7. Kosten und Finanzierung 9
8. Anlagen 9