Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12a

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Verbindungsweg zwischen Porzer Straße und Farnweg, Porzer Straße, rückwärtig Spichbuschstraße, Spichbuschstraße, Maarstraße, Grünzone zum Gewerbegebiet Belgische Allee (einschließlich)

1. Allgemeines
1.1 Ziel und Zweck der Planung
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
1.3 Lage des Plangebietes - Grenze des Geltungsbereiches
1.4 Geographische und topographische Gebietsbeschreibung - Bestandsaufnahme

2. Städtebauliches Konzept
2.1 Erschließung
2.2 Bebauung
2.3 Grünordnung

3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Verkehrsflächen
3.5 Hauptversorgungsleitung, inkl. Freihaltezone
3.6 Örtliche Bauvorschriften
3.7 Flächenbilanz

4. Ver- und Entsorgung
4.1 Versorgung
4.2 Entsorgung
4.3 Altlasten

5. Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

6. Immissionsschutz

7. Hinweis bei Bodendenkmalfunden

8. Durchführung
8.1 Verwirklichung
8.2 Grunderwerb
8.3 Kosten und Finanzierung

9. Anlagen

1. Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bestehend aus der Bücher Wohnbau GmbH, Troisdorf, und der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, beabsichtigt, das Plangebiet - soweit es im Eigentum bzw. in ihrer Verfügungsgewalt steht, einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen.
Da weitere Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen, die anderen Eigentümern gehören, die nicht als Vorhabenträger auftreten, deren Flächen aber aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die Planung mit einbezogen sein sollten, zieht die Stadt Troisdorf diese Flächen gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit ein. Darüber hinaus sind die für eine öffentliche Zweckbestimmung vorgesehenen Flächen (Verkehrsflächen Porzer Straße einschl. Straßenverbreiterungsfläche, ein Teil der Sport- und Spielflächen an der Maarstraße) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen worden. Diese Flächen werden für die Umsetzung und äußere Erschließung des Vorhabens benötigt. Weiterhin sind solche Flächen als einbezogene Flächen festgesetzt, die gemäß Durchführungsvertrag mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Eigentum der Stadt Troisdorf übergehen.
Zudem liegt ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches (Flur 17, Nr. 119), das weder im Eigentum der Vorhabenträger noch in dem der Stadt Troisdorf liegt. Der Eigentümer ist eine stark zersplitterte Erbengemeinschaft, deren Teilhaber nicht alle bekannt sind bzw. nicht ermittelt werden können oder nicht auf die Anfrage reagiert haben, so dass ein freihändiger Erwerb der Fläche –wenn überhaupt, dann- nur langfristig möglich sein wird. Das Liegenschaftsamt der Stadt Troisdorf hat daher Kontakt mit der Enteignungsbehörde aufgenommen.
Alle einbezogenen Flächen sind im Bebauungsplan durch eine gestrichelte Linie von den Flächen der Vorhabenträger getrennt; diese sind wiederum durch den Einschrieb „VEP 12 a“ als Flächen der Vorhabenträger gekennzeichnet.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ergaben die Untersuchungen des Amtes für Bodendenkmalpflege Restriktionen im Planverfahren, die zu einer Verkleinerung des Plangebietes um weitere, in das Plangebiet bisher einbezogene private Grundstücksflächen. Die Untersuchungen dieser Bodendenkmale konnten nicht im zeitlichen Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt werden. Die Bebauungsplanung auf diesem Teil wird als eigenständiger Bebauungsplan –losgelöst von diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan- weitergeführt.

In der Stadt Troisdorf, auch im Stadtteil Spich, besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum, dem durch Realisierung dieses Bebauungsplanes begegnet werden soll. Das Plangebiet stellt eine unbebaute "Lücke" im Siedlungsgefüge dar. In der Vergangenheit sind mehrfach Versuche gescheitert, das Plangebiet zu bebauen, da es von einer Pipeline (s.: 3.5) gequert wird, die aus planungsrechtlichen und finanziellen Gründen bislang nicht verlegt werden konnte.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und da eine innere Erschließung des Plangebietes fehlt, ist keine Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB gegeben; es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger erarbeitete daher in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich der einbezogenen Flächen, und stimmte ihn mit der Stadt ab.
Die Aufstellung des Bauleitplans soll die Zulässigkeit der geplanten Wohngebäude und der daraus folgenden weiteren Planung erreicht und rechtlich gesichert werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Grünfläche, als Gemeinbedarfsfläche (Spielplatz) und an der Porzer Straße als Wohnbaufläche dar.
Parallel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die abgestimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, Grünfläche sowie ein Kindergarten- und Spielplatzsymbol darstellt.

1.3 Lage des Plangebietes - Grenze des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Troisdorf-Spich am nördlichen Rand des Wohnsiedlungsgebietes am Rande des Übergangs zum Gewerbegebiet Spich.

Das Plangebiet wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Westen von der Maarstraße, im Süden von der Spichbuschstraße bzw. den Grundstücken an der Spichbuschstraße und im Osten der Porzer Straße begrenzet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Spich:

Flur 6 Nr.25, 26, 27, 28, 78, 127, 141, 142, 144, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 185, 189, 247, 249, 251, 253, 265, 277, 426, 436, 437, 438, 439, 440, 624, sowie teilweise die Nrn. 76, 77, 81, 171, 216, 234 und 235.

Flur 17 Nr. 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 141, 178, 194, 218, 274, 276, 295, 327, 328, 563, 564, 647, 648
sowie teilweise die Nr. 45, 101, 102, 103, 142, 249 und 250.

1.4 Geographische und topographische Gebietsbeschreibung - Bestandsaufnahme

Das ca. 45.450 m^2 große Plangebiet ist großteils Ackerfläche innerhalb des Straßengevierts der Porzer Straße, der Spichbuschstraße und der Maarstraße, An der Maarstraße befindet sich zudem eine städtische Spiel- und Sportanlage, die im Randbereich, aber auch im Innern intensiv mit standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt ist.
Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Spich an.
Eine nähere Bestandsaufnahme und Gebietsbeschreibung enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag in Anlage 1 zu dieser Begründung.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung bilden die umgrenzenden Straßen Porzer Straße, Spichbuschstraße und Maarstraße. Diese müssen im Zug der Baureifmachung des Plangebietes entsprechend dem Verkehrskonzept der Stadt Troisdorf für den Spicher Norden ganz oder teilweise ausgebaut bzw. angepasst werden. Die Porzer Straße, die bisher nur als asphaltierte Wegeparzelle ohne Gehweg existiert und als Einbahnstraße in einer Richtung befahrbar ist, muss erstmalig als Erschließungsanlage hergestellt werden. Die vorgesehene Ausbaubreite von 8,50 m entspricht der Funktion als Sammelstraße im Straßennetz, die in zwei Richtungen befahrbar ist. Der gewählte Querschnitt soll jedoch gebietsfremdem Schleichverkehr einen gewissen Widerstand bieten. Deshalb sind Baumtore und eine Verschwenkung vorgesehen. Der genaue Straßenausbau wird später im Rahmen der Ausbauplanung durch die Stadt Troisdorf festgelegt und ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Maarstraße hat wie die Porzer Straße Sammelstraßenfunktion. Zwischen Bensberger Straße und Belgischer Allee ist auch sie bisher als Einbahnstraße ausgeschildert. Der Ausbau auch dieses Abschnitts für Begegnungsverkehr entspricht dem o. g. Verkehrskonzept und erfolgt kurzfristig, allerdings zunächst provisorisch. Damit kann während der Bauphase durch eine Mittelsperrung der Porzer Straße in Höhe der Gaststätte "Zündkerze" eine gezielten Lenkung des Baustellenverkehrs erfolgen. Flankierend sind im weiteren Verlauf der Maarstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen, die kurzfristig durchgeführt werden sollen, um durch die Öffnung der Maarstraße in beiden Richtungen bedingten unerwünschten gebietsfremden Verkehr im Quartier weiterhin zu begrenzen. Im Endausbau erhält die Maarstraße im Plangebiet zusätzlich ebenfalls ein Baumtor bzw. eine weitere Einengung. Das Baumtor wird im Rahmen der städtischen Straßenbaumaßnahme hergestellt, die Einengung erstellt der Vorhabenträger.

Die innere Erschließung bilden Straßen, die als Mischverkehrfläche konzipiert sind. Sie unterteilen das Plangebiet in einzelne Baufelder, wobei auf die Eigentumsstruktur der Vorhabenträgergemeinschaft und derjenigen der einbezogenen Flächen Rücksicht genommen wurde. Die Anbindungen an die äußere Erschließung sind so geplant, dass keine Schleichverkehre das Plangebiet oder die Umgebung belasten. Sie dienen lediglich dem Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes.
Eine Wegeverbindung zwischen der inneren Erschließung und der Maarstraße ist als Fuß- und Radweg festgesetzt.
Die Knotenpunkte innerhalb des Plangebietes sind durch Aufpflasterungen akzentuiert. Hierzu dienen ebenfalls Alleebäume, die an geeigneten Stellen im Straßenraum untergebracht sind. Innerhalb des Straßenraums sind öffentliche Stellplätze in einer Anzahl vorgesehen, die ca. 35 % der notwendigen Stellplätze im Neubaugebiet entspricht.

2.2 Bebauung

Auf der Fläche des Vorhabenträgers sind vorwiegend zweigeschossige Doppelhäuser geplant. In Anlehnung an die Nachbarbebauung sollen entlang der Porzer Straße zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Sinne der konkreten Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Lage und Ausprägung der Gebäude relativ eng umgrenzt. Die maximale Höhe der Gebäude ist ebenfalls begrenzend festgesetzt.
In der einbezogenen Fläche sind ebenfalls vergleichbare Doppelhäuser bzw. an der Porzer Straße ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus vorgesehen, um einen geschlossenen Aufbau des Gesamtquartieres zu erreichen.
Östlich der Porzer Straße ist ein Grundstück des Vorhabenträgers als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bebauungsplan mit einbezogen. Hier soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung ein größerer Baukörper aus Reihenhäusern entstehen. Im hinteren Bereich ist außer Garagen und Stellplätzen noch ein Doppelhaus geplant.

2.3 Grünordnung

Im Norden des Plangebietes entsteht aufgrund anderer planerischer Notwendigkeiten (Immissionsschutz, Verlegung einer Leitung und Schaffung eines neues Spiel- und Sportbereiches) ein größerer zusammenhängender und an den Seiten mit weiteren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vernetzender Grünzug. Dessen Ausgestaltung kann ebenso wie die Art der Straßenbepflanzung und Auflagen für die Gestaltung der privaten Gärten dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Anlage 1 entnommen werden.

3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von individuellem Wohnraum. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig; sie stehen im Einzelfall also noch unter einem Genehmigungsvorbehalt. Sie müssen sich in ihrer Ausprägung den Bedingungen des Wohngebietes anpassen. Neben Wohnnutzung ist konkret in der Planung ein Kindergarten (2 Gruppen) an der Maarstraße vorgesehen.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung an der Porzer Straße (Kfz-Reparaturbetrieb) ist im Durchführungsvertrag auf Ende 2006 befristet, so dass Konflikte zwischen der neuen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung aufgrund der zeitlichen Befristung praktisch nicht oder nur sehr kurzzeitig auftreten können. Planerische Maßnahmen wären deshalb unverhältnismäßig, zumal der Vorhabenträger den Bauablauf entsprechend steuert und an der Porzer Straße zuletzt bauen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Obergrenzen der in § 17 BauNVO für Wohngebiete genannten Grundflächenzahl (GRZ=0,4), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Höhe der Gebäude bestimmt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wiederum im Sinne der konkreten Festsetzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Baugrenzen eng gefasst und zumeist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Um den späteren Nutzern eine maßvolle Erweiterung ihrer Häuser zu ermöglichen, ist den einzelnen Baufeldern im hinteren Bereich ein weiteres Baufeld in 3 m Breite angefügt, das in eingeschossiger Bauweise (z.B. Wintergärten) bebaut werden darf.
Lediglich in den Bereichen, in denen die Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhausbebauung vorgesehen ist, ist offene Bauweise festgesetzt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise eingetragene Grundstücksparzellierung soll einen Eindruck der zukünftigen Nutzung des Plangebietes erzeugen und hat nur empfehlenden Charakter.

3.4 Verkehrsflächen

Das Konzept der verkehrsmäßigen inneren und äußeren Erschließung ist in Kapitel 2.1 beschrieben und begründet. Der Vorhabenträger stellt die Verkehrsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf her und übergibt sie dann in deren Eigentum.

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen in unterschiedlicher Form untergebracht. Zu jeder Doppelhaushälfte ist eine Garage/Carport mit ausreichender Vorfläche als einen weiteren Stellplatz vorgesehen. Um eine unkontrollierbare Bebauung mit Garagen/Carports zu verhindern, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
Die Mehrfamilienhäuser sind mit Tiefgaragen unterbaut, die im Plan flächenmäßig festgesetzt sind. Der Reihenhauszeile ist ein Garagenhof zugeordnet.
Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten in Form von Parkstreifen und farblich gekennzeichneten Parkständen vorgesehen.
Da sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet sind alle Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen

3.5 Hauptversorgungsleitung, inkl. Freihaltezone

Derzeit kreuzt die Mineralölprodukten-Fernleitung "Würselen-Altenrath" das Plangebiet; sie ist im Bebauungsplan als Bestandstrasse enthalten.

Nach entsprechenden rechtlichen Vorschriften sollte eine solche Fernleitung nach Möglichkeit nicht mehr in bebautem Gebiet betrieben werden. Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12a muss die kreuzende Leitung an den unbebauten Rand des Plangebiets verlegt werden (s. Gutachterliche Stellungnahme in Anlage 2).
Diese Verlegung bedarf einer Plangenehmigung, das parallel zu diesem Planaufstellungsverfahren durchgeführt mit positivem Ergebnis durchgeführt. Erst nach dem Eintritt der Unanfechtbarkeit der Plangenehmigung wird die Plansatzung über den Vor-

haben- und Erschließungsplan in Kraft gesetzt. Damit ist sichergestellt ist, dass beide Verfahren bis zum Abschluss synchron durchgeführt werden.
Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die Leitung gemäß der erfolgten Planfeststellung/Plangenehmigung zu verlegen. In den Plan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Zum Schutz der Leitung und zur Sicherung der Zugänglichkeit ist eine 10 m breite Freihaltezone -beiderseits 5m- um die neu Trasse der Leitung- nachrichtlich dargestellt.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf Dachneigung, Dachform und Dachaufbauten sowie Einfriedungen, um zukünftige Gebäude in das vorhandene Ortsbild einzufügen. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung der zukünftigen Gebäude ergänzt diese baugestalterischen Absichten.

3.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	ca. 45.450 m^2
darin	
Verkehrsfläche (Straße/Wege)	ca. 8.950 m^2
Grundstücke - Wohnen	ca. 24.650 m^2
Grün-/Ausgleichsflächen, sonst. Freiflächen	ca. 11.850 m^2

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Gas und Strom erfolgt aus dem vorhandenen Netz der Stadtwerke Troisdorf

Der Anschluss an das Fernsprech- und Breitbandnetz wird durch die Deutsche Telekom und andere Anbieter gewährleistet.

4.2 Entsorgung

Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser in den Kanal in der Maarstraße abzuleiten.

Für das Plangebiet wurde ein geotechnisch / hydrogeologische Gutachten des Untergrundes in Auftrag gegeben. Der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügte Landschaftspflegerische Begleitplan fasst unter "2. Geologie, Boden, Morphologie" die Untersuchungsergebnisse kurz zusammen. (Das komplette Geotechnisches/hydrogeologisches Gutachten des Ing.-Büros Spitzlei und Jossen, Siegburg, Teil 1 vom Juni 2002, Auftraggeber Hermann-Josef Bücher GmbH, Troisdorf, und Teil 2 vom Juli 2002, Auftraggeber Aachener SWG, Köln, 1. Nachtrag vom

30.07.2002 und ergänzende Stellungnahme vom 07.11.2002 kann beim Stadtplanungs- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.) Aufgrund der darin aufgezeigten schwierigen geotektonischen Verhältnisse im Boden des Plangebietes und den für Versickerungsanlagen vergleichsweise kleinen Grundstücken regte der für die Abwasserbeseitigung zuständige Abwasserbetrieb Troisdorf AÖR Bedenken gegen die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser an. Die nach § 51 a LWG gleichwertige Einleitung der Niederschlagswasser in ein Gewässer wird – vor allem zur langfristigen Sicherung der Entwässerung- bevorzugt. Hierzu wird im Plangebiet eine Trennkanalisation ausgebaut, die das unverschmutzte Niederschlagswasser mittels einer Druckleitung in den rd. 550 m entfernten Senkelsgraben ableitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird somit getrennt gesammelt und einer neu zu errichtenden Pumpstation an der Porzer Straße zugeführt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Planes auf dem Grundstück zwischen Lärmschutzwall und "Zündkerze" liegt.

Der Abfall wird durch das von der Stadt Troisdorf beauftragte Entsorgungsunternehmen abgefahren, In den Stichwegen sind die Abfall- und Wertstoffsammelbehälter von den Nutzern der Wohnbaugrundstücke an der nächsten durchlaufenden Straße bereitzustellen. Die größte Wegelänge, die die Behälter bewegt werden müssen, beträgt 40 m.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die im Kataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5108/3002 geführte Altablagerung mit Hausmüllverfüllung, sowie der unter der Nr. 5108/1166 geführte Altstandort.
Die Hausmüllverfüllung befindet sich im Zentrum des Plangebietes beiderseits der Planstraße C. Aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Spitzlei & Jossen (s. Anlage 4) kann die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit dieser Bodenbelastung bei den entsprechenden Maßnahmen angenommen werden. Der Durchführungsvertrag enthält dazu genaue Regelungen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.
Bei dem Altstandort handelt es sich um bebaute Grundstücke, die östlich der Porzer Straße liegen und ehedem eine Tankstelle beinhalteten. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der Bebauungsplan enthält zudem einen entsprechenden Hinweis. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit der festgesetzten Wohnnutzung wird durch gutachterliche Erstbewertung des Büros Spitzlei & Jossen nachgewiesen, (s. Anlage3). Soweit die Grundstücke der Vorhabenträger betroffen sind, wurden die gefahrlose Wohnnutzung sichernde Maßnahmen als vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertag übernommen. Im Falle betroffener einbezogener Flächen gibt der Bebauungsplan entsprechende Hinweise, dass vor Bebauung die Schadstofffreiheit gutachterlich nachgewiesen sein muss.

5. Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen kommt es im Plangebiet zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur teilweise im Planverfahren vermieden bzw. in ihren Auswirkungen gemindert werden können.
Ausgleichsmaßnahmen sind die Bepflanzung des Lärmschutzwalls bzw. der daran angrenzenden Grünfläche und der Freihaltezone der Mineralölprodukten-Fernleitung, sowie des Sport- und Spielplatzes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Eingriffe können im Geltungsbereich nur etwa zu 3/4tel (s.: Eingriffsbilanz in Anlage 1) ausgeglichen werden. Der restliche Ausgleich erfolgt durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.
Hierzu sind zwei Flächen für Ersatzmaßnahmen mit den zuständigen Landschaftsbehörden in Köln und Siegburg abgestimmt und den Eingriffen im Geltungsbereich textlich zugeordnet worden. Die Eingriffe im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind einer Sammelausgleichmaßnahme zugeordnet. Die Eingriffe auf den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen sind separat einer Maßnahme zugeordnet. Die Aufwendungen des Vorhabenträgers für die diesen Flächen zugeordnete Ausgleichsmaßnahme werden dem Vorhabenträger teils aufgrund privatrechtlicher Regelung, teils durch Beitragserhebung nach § 135 a BauGB erstattet.

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 geänderten Fassung) sieht für die in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor. Dabei wird anhand von Größen- und Leistungswerten u.a. in eine generelle UVP-Pflichtigkeit und in eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ unterschieden.
Anlage 2 des Gesetzes bestimmt in den Punkten Nr. 18.1 bis 18.6 konkrete bauplanungsrechtliche Vorhaben für die eine UVP durchzuführen bzw. zu prüfen ist. Nr. 18.7 nennt als ergänzende Auffangregel den Bau eines „Städtebauprojektes“ für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Bei einer zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist dann die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen.
Unabhängig davon, dass Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 nach § 34 BauGB beurteilt werden könnten und somit nicht im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB liegen, kommt die Regelung des § 2 a BauGB im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, da die zulässige Grundfläche
(24.650 m² x 0,4 = 9.860 m²) kleiner ist als die untere Grenze der Pflicht zur Prüfung (20.000 m²).

6. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m zur geplanten Bebauung das Gewerbegebiet Spich. Westlich und östlich des Plangebietes herrscht derselbe Emissions-/Immissionskonflikt vor. Wegen dieses Konfliktes ist dort die Anlegung eines 20m breiten und 6m hohen Lärmschutzwalls in den Bebauungs-

plänen festgesetzt. Der Bau einer entsprechenden Anlage ist auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12a festgesetzt.
Dieser Lärmschutzwall schützt aufgrund seiner Höhe die nächstgelegenen Wohnhäuser bis in 6 m Höhe. Bauteile, die Aufenthaltsräume oberhalb dieser Höhe umgeben, müssen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ein Schalldämmmaß von 40 dB einhalten. Um trotzdem eine ausreichende Lüftung der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten, setzt der Plan ergänzend in Form von einzubauenden Schalldämmlüftern technische Vorkehrungen als passiver Maßnahme fest, um insbesondere in den Sommermonaten einen Immissionskonfklikt bei geöffneten Fenstern auszuschließen. Die Erstellung des Lärmschutzwalls bis zur Fertigstellung der ersten Wohngebäude ist im Durchführungsvertrag mit den Vorhabenträgern vertraglich gesichert.

Ein Teil der für den Lärmschutzwall vorgesehenen Fläche ist im Eigentum der unter 1.1 beschriebenen Erbengemeinschaft. Durch die damit verbundene nur langfristig durchsetzbare Realisierung des Planungsziels (Lärmschutzwall), wurde bautechnisch untersucht, ob der Wall auf der verbliebenen Grundfläche von ca. 13,50 m Breite funktionswirksam errichtet werden kann. Im Ergebnis ist ein solcher Lärmschutzwall baubar; er bedarf allerdings einer stärkeren Sicherung der Böschungen durch die notwendige höhere Böschungsneigung. Die ursprünglich vorgesehene Bepflanzung muss daher reduziert werden, was mit einer Minderung des ökologischen Ausgleichswertes des Walles einhergeht. Sobald die angrenzende öffentliche Grünfläche verfügbar ist, wird auf der Wohngebietsseite der Wall auf die volle festgesetzte Breite angeschüttet und landschaftsgerecht modelliert.

7. Bodendenkmalfunde

Durch den Vorhabenträger ist eine Begutachtung des Bodens durch Prospektion nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn, beauftragt worden. Es wurden eine große Anzahl von Funden gesichert. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 a sind die Maßnahmen zumeist abgeschlossen. Die Flächen, die noch nicht untersucht wurden , aber vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege für eine die Plandurchführung begleitende Untersuchung freigegeben worden sind (Spielplatz, Erweiterung der Porzer Str.), sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Hier sind voraussichtlich nur partielle oder geringe Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu erwarten, die ein solches Vorgehen rechtfertigen. Unter Kosten-Nutzen-Aspekten werden die zu erwartenden Verzögerungen beim Bauablauf in Kauf genommen.

Auf die Regelungen des § 16 Abs. 4 DSchG NRW wird im Plan hingewiesen.

8. Durchführung

8.1 Verwirklichung

Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt Troisdorf einen öffentlich-rechtlichen „Durchführungsvertrag“. Darin verpflichtet er sich, das Vorhaben innerhalb einer festgesetzten Frist zu realisieren. Ebenso wird darin die Kostentragung für Planung und Erschließung, Spielplatzverlegung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vertrag-

lich geregelt. Die Durchführung der Erschließungmaßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger. Dazu zählt auch die Durchführung der Anpassungsmaßnahmen in der Spichbuschstraße und Maarstraße. Die Porzer Straße wird durch die Stadt ausgebaut.

Die Planstraße B erschließt über ein Vorderliegergrundstück des Vorhabenträgers einseitig ein in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogenes Fremdgrundstück. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zu einer privaten Umlegung verpflichtet, um nach den Festsetzungen des Planes neue, eschlossene und bebauungsfähige Grundstücke zu bilden. Sollte eine diesbezügliche Einigung mit dem Fremdanlieger in einer privaten Umlegung wider Erwarten nicht möglich sein, käme auch eine gesetzliche Umlegung in Betracht.
Für die Fremdanlieger der Planstaße B erhebt die Stadt nach Vollzug der Umlegung Erschließungsbeiträge und Kostenbeiträge für naturschutzrechtliche Maßnahmen nach § 123 ff. BauGB i. V. mit ihren dazu erlassenen Satzungen.

8.2 Grunderwerb

Die Bauflächen wurden bereits durch den Vorhabenträger erworben bzw. waren bereits in seinem Eigentum. Nach Realisierung übereignet der Vorhabenträger die öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Troisdorf. Darüber hinaus befindet sich die für die Verlegung der Mineralölprodukten-Fernleitung benötigte Parzelle, die Teil des öffentlichen Grünzuges ist, im Eigentum des Vorhabenträgers. Nach erfolgter Leitungsumlegung übereignet der Vorhabenträger auch diese Fläche an die Stadt Troisdorf. Die öffentliche Sport- und Spielfläche bleibt im Wege eines Grundstückstauschvertrages teilweise im Eigentum der katholischen Kirche und wird wie bisher langfristig an die Stadt zur Nutzung als Spiel- und Sportanlage verpachtet. Die öffentlichen Grünfläche für den Lärmschutzwall konnte durch die Stadt bisher nur in der genannten reduzierten Breite erworben werden. Um den Lärmschutzwall und die Grünfläche in voller Breite realisieren zu können, wird in diesem besonderen Fall einer zersplitterten Eigentümergemeinschaft, in der die bislang bekannten Eigentümer einem Verkauf zustimmen, ein Erwerb im Einteignungswege zu prüfen sein.

8.3 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt alle im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallenden Kosten mit Ausnahme der Kosten für die innere Gestaltung des neuen Kinderspielplatzes und die Spielgeräteausstattung. Hier wurden mittlere Kosten von überschlägig 68.000 € ermittelt. Diese Kosten wären für die Instandhaltung des alten Spielplatzes ohnehin in Kürze angefallen und sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken.
Die Verbreiterung des Lärmschutzwalls obliegt gemäß durchführungsvertrag bis zum 01.07.2006 dem Vorhabenträger. Sollte die Verbreiterungsfläche bis dahin nicht verfügbar sein, entstehen der Stadt hierfür ggf. überschlägig ermittelte Kosten bis zu 30.000,- € für rd. 10 m^3 Anschüttung je laufenden Meter Walllänge.
Für die Stadt Troisdorf fallen darüber hinaus teilweise Planungs- und in vollem Umfange Durchführungskosten an für die Flächen, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Dies betrifft die Herstellung der Porzer Straße im

Abschnitt zwischen Spichbuschstraße und Grünzug und die Herstellung der Maarstraße zwischen dem Ausbauende im Gewerbegebiet und dem geplanten neuen Spielplatz. Für diese Maßnahmen sind überschlägig Kosten von 335.000,- € ermittelt worden.

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die genannten Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Troisdorf Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. des Baugesetzbuches i.V. mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung. Der städtische Anteil am beitragsfreien Erschließungsaufwand beträgt 10 % und ist durch Haushaltsmittel zu decken.

9. Anlagen

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro BFB, Meinerzhagen vom Jan. 2003

Anlage 2: TÜV-Gutachten zur Beurteilung und Festlegung besonderer Maßnahmen zur Überbauung der Mineralölprodukten-Fernleitung „Würselen –Altenrath“ vom 23.04.2002

Anlage 3 Umweltgeologische Untersuchung Büro Spitzlei & Jossen vom 23.01.2003 zum Altstandort Nr. 5108/1166 (Kataster-Nr. des Rhein-Sieg-Kreises)

Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme Büro Spitzlei & Jossen vom 07.01.2003 zur Schurfprobe auf der Altlastenverdachtsfläche Nr. 5108/30002 (Kataster-Nr. des Rhein-Sieg-Kreises)

Troisdorf, .2003

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)