Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich zwischen Porzer Straße und Holunderweg, Im Eisenfeld, Spichbuschstraße

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 Örtliche Bauvorschriften
3.6 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. Hinweis bei Bodendenkmalfunden

7. Durchführung
7.1 Verwirklichung
7.2 Grunderwerb
7.3 Kosten und Finanzierung

8. Anlagen

1. Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Um den in Troisdorf bestehenden Bedarf an Wohneigentum entgegen zu kommen, schlossen sich im Jahre 2003 die Firmen Bücher Wohnbau GmbH Co. KG, Troisdorf, und die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammen. Ziel dieses Vorhabenträgers war die Entwicklung der Fläche zwischen Maarstr. / Spichbuschstr. / Porzer Str. zu Wohnbauland. Aus eigentumsrechtlichen Gründen musste im damaligen Verfahren der Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes ausgenommen werden. Die Flächen des übrigen Bebauungsplanes Nr. 12 a sind mittlerweile fast vollständig ihrer baulichen Zielsetzung gemäß realisiert worden. Da mittlerweile auch die eigentumsrechtlichen Fragen geklärt werden konnten, soll nunmehr der verbleibende Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 b einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das notwendige Planungsrecht soll mittels Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erreicht werden.

Der Vorhabenträger, die Bücher Wohnbau GmbH, Troisdorf, beabsichtigt, das Plangebiet - soweit es im Eigentum bzw. in ihrer Verfügungsgewalt steht, einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen.
Da eine weitere Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt, die einem anderen Eigentümer gehört, der nicht als Vorhabenträger auftritt, dessen Fläche aber aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die Planung mit einbezogen sein sollte, zieht die Stadt Troisdorf diese Fläche, als auch die bereits bebauten Grundstücke an der Spichbuschstr. gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit ein. Darüber hinaus ist die für eine öffentliche Zweckbestimmung vorgesehenen Fläche (Spichbuschstr.; Straßenverbreiterungsfläche) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen worden. Diese Fläche wird für die Umsetzung und äußere Erschließung des Vorhabens benötigt.
Alle einbezogenen Flächen sind im Bebauungsplan durch eine gestrichelte Linie von den Flächen der Vorhabenträger getrennt; diese sind wiederum durch den Einschrieb „VEP 12 b“ als Flächen der Vorhabenträger gekennzeichnet.

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.

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 Wohnbaufläche dar.

1.3 Lage des Plangebietes - Grenze des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Troisdorf-Spich am nördlichen Rand des Wohnsiedlungsgebietes.

Das Plangebiet wird im Norden und im Westen von Wohnbauflächen und im Süden von der Spichbuschstraße, sowie im Osten der Porzer Straße begrenzet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Spich:

Flur 6 Nr. 29, 30, 31, 171, 624 und 625.

1.4 Geographische und topographische Gebietsbeschreibung - Bestandsaufnahme

Das ca. 7213 m^2 große Plangebiet ist großteils Ackerfläche innerhalb des Straßengevierts der Porzer Straße und der Spichbuschstraße. Zwischen der ehemaligen Ackerfläche und der bestehenden Bebauung befand sich die Fläche einer Baumschule.
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 und Spichbuschstraße, welche beide zusätzliche Erschließungsfunktionen für die bestehende und zukünftige Bebauung übernehmen. Die Spichbuschstraße muss im Zuge der Baureifmachung des Plangebietes entsprechend dem Verkehrskonzept der Stadt Troisdorf für den Spicher Norden ganz oder teilweise ausgebaut bzw. angepasst werden.

Der Holunderweg liegt zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 b und wird durch den Vorhabenträger entsprechend hergestellt.

Die innere Erschließung bildet für den direkten Bereich des vorhabenbezognen Bebauungsplans eine private Straße, die als Mischverkehrfläche konzipiert ist. Zur Akzentuierung des Baugebietes dienen Alleebäume, die an geeigneten Stellen im Straßenraum untergebracht sind. Innerhalb des Straßenraums sind Parkstände in einer ausreichenden Anzahl vorgesehen.

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 –außer einer moderaten Erweiterung der Bestandsgebäude- eine Reihenhausgruppe bestehend aus 3 Einheiten an der Porzer Straße vorgesehen, um einen geschlossenen Aufbau des Gesamtquartieres zu erreichen.

2.3 Grünordnung

Als Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorgesehen:

- Pflanzung von Alleebäumen
- Anpflanzung von Verkehrsgrün
- Pflanzung einer Formschnitthecke
- Pflanzempfehlungen für private Grundstücksflächen

3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan(-Teil) als „Wohnen“ und im Bereich der einbezogenen Flächen “Allgemeine Wohngebiet” (WA) festgesetzt.
Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von individuellem Wohnraum. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind im einbezogenen Teil nur ausnahmsweise zulässig (sie stehen im Einzelfall also noch unter einem Genehmigungsvorbehalt); im vorhabenbezogenen Teil sind sie nicht zulässig.

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.

Die Größe und die Lage der Gebäude sind im Sinne der konkreten Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eng umrissen.

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 Doppel-

häuser 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 Bestandsbereichen und in den Bereichen, in denen die 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 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.
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 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.

3.6 Flächenbilanz

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	ca. 7213 m^2
darin	
Verkehrsfläche (Straße/Wege)	ca. 388 m^2
Grundstücke - Wohnen	ca. 2925 m^2
Grün-/Ausgleichsflächen, sonst. Freiflächen	ca. 130 m^2
§ 34 Fläche, bebauter Bereich	ca. 3770 qm

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. 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. Die Hausmüllverfüllung befindet sich im Zentrum des Plangebietes. Aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Spitzlei & Jossen (s. Anlage 2) 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.

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. Anlage 2). 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.

Die Eingriffe können im Geltungsbereich nur etwa zu der Hälfte (s.: Eingriffsbilanz in Anlage 1) ausgeglichen werden. Der restliche Ausgleich erfolgt durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.
Hierzu ist eine Fläche für Ersatzmaßnahmen vorgesehen 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 ebenfalls. 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

Da das Verfahren vor dem der Rechtswirksamkeit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 24.6.2044 begonnen wurde, wird das Verfahren im Sinne der Überleirungsvorschriften des § 233 BauGB nach den vor der Novellierung geltenden Vorschriften zu Ende geführt:

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
kleiner ist als die untere Grenze der Pflicht zur Prüfung (20.000 m²).

6. 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 b sind die Maßnahmen abgeschlossen.

Der Abschlussbericht des untersuchenden Gutachters (ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Köln, liegt vor.

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

7. Durchführung

7.1 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 und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vertraglich geregelt. Die Durchführung der Erschließungmaßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Porzer Straße wird durch die Stadt ausgebaut.

7.2 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.

7.3 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt alle im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallenden Kosten.
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 eines Teilbereichs des Gehwegs Spichbuschstr. Für diese Maßnahme sind überschlägig Kosten von 20.000,- € ermittelt worden.

Soweit mit dem Vorhabenträger keine anderslautende Regelung getroffen werden kann, wird die Stadt Troisdorf zur Deckung des nicht gedeckten Herstellungsaufwandes für die genannte Anlage Ausbaubeiträge nach § 8 KAG i.V.m. der städtischen Satzung erheben. Der städtische Anteil am beitragsfähigen Aufwand ist der im Zeitpunkt des tatsächlichen Ausbaus geltenden Satzung über die Erhebung von Straßenanliegerbeiträgen zu entnehmen und durch Haushaltsmittel zu decken.

8. Anlagen

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro BFB, Meinerzhagen vom Mai 2005

Anlage 2: Gutachten Büro Spitzlei & Jossen vom 20.02.2003 zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 5108/30002 (Kataster-Nr. des Rhein-Sieg-Kreises)

Troisdorf, .2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, .2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)