Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 12 BauGB

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4
Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Straße ”Am Kollberg”, Waldstraße

Diese Begründung wurde gegenüber der offengelegten Begründung geändert.

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 der Stadt Troisdorf liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Bereich der Straße ”Am Kollberg” und der Waldstraße. Er deckt im wesentlichen einen bisher gewerblich genutzten Bereich ab, auf dem sich das frühere ”Plewa-Werk” befand. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches ist im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Vorhabens

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 der Stadt Troisdorf im Ortsteil Spich soll der Bereich der früheren ”Plewa-Werke”, der auch heute noch kleingewerblich genutzt wird, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage, die den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf entspricht, sollen 48 Wohnhäuser in Form von Doppelhäusern und kleinen Reihenhausgruppen errichtet werden. Für diese Wohnform besteht nach wie vor im Bereich der Stadt Troisdorf ein hoher Bedarf. Die Aufbereitung des Grundstückes ist mit erheblichen Kosten verbunden. Um auch weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen und flächensparendes Bauen zu berücksichtigen, wird eine angemessene Verdichtung angestrebt.

Die Wohnanlage soll über Wohnwege, die 4,50 m bis 5,50 m breit vorgesehen sind, von der Waldstraße und von der Straße ”Am Kollberg” her erschlossen werden.

Die Durchführung der Maßnahme über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gewählt, da das gesamte Gelände im Besitz eines Eigentümers ist, der auch als Bauträger auftritt und die Erschließungs- und Baumaßnahmen in eigener Regie durchführen wird.

Die Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die angrenzende Waldlandschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

3.1 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Zum heutigen Zeitpunkt ist fast der gesamte Bereich, der zur Neubebauung ansteht, versiegelt. Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes durch die Plewa-Werke ist das Areal mit zum Teil großvolumigen Fabrikationsgebäuden bebaut. Die großen Hofflächen zwischen dem Baubestand sind aufgrund der damals notwendigen Befahrbarkeit mit schweren Geräten massiv befestigt.
Der Abbruch der bestehenden Gebäude und die Beseitigung der übrigen versiegelten Flächen führen trotz der geplanten Neubebauung zu einer Verbesserung im Sinne des Natur- und Umweltschutzes.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 liegt ein Gutachten vor, das im Einzelnen den Nachweis über die bestehende und die geplante Situation sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich aufzeigt. Das Gutachten ist der Begründung in Anlage beigefügt
Als weitere Anlage zur Begründung ist ein Gutachten des Institutes für Umwelttechnik beigefügt, das die vorhandenen Altlasten auf dem Bebauungsplangelände untersucht hat. Ergebnis dieses Gutachtens ist, daß prinzipiell einer Bebauung des Geländes auch mit sensibler Nutzung in Form einer Wohnbebauung nichts im Wege steht. Allerdings erfordern die in Einzelfällen leicht erhöhten Gehalte (Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe) eine gezielte fachgerechte Vorgehensweise im Bezug auf die während der Baumaßnahme notwendigen Entsorgungs- und Verwertungswege der anfallenden Massen.
Die Untersuchungsergebnisse wurden dem Amt für Gewässer- und Abfallwirtschaft beim Rhein-Sieg-Kreis mitgeteilt, welches daraufhin in seiner Stellungnahme vom 12.07.1996, die dem Gutachten beigefügt ist, mitteilt, daß die früher vorgebrachten Bedenken gegen die geplante Umnutzung des Gewerbegeländes zu einem Wohgebiet nicht länger aufrecht erhalten werden. Beim Umbau des Geländes sind jedoch die in dem Schreiben aufgeführten Maßnahmen zu beachten und durchzuführen.

3.1 Erschließung

Der Planbereich grenzt an die vorhandenen Straßen ”Am Kollberg” und Waldstraße unmittelbar an und wird von dort verkehrsmäßig erschlossen.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, in welchem die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Plangelände untersucht werden. Das Gutachten führt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Bodenverhältnisse, auch im Hinblick auf die vorhandene Altlast, eine Versickerung im Untersuchungsgebiet nicht möglich ist. Andere Lösungen, wie Einleitung in einen Vorfluter bzw. ein Gewässer kommen nicht in Betracht.

Die Regenwässer sollen daher im Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Troisdorf in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Die Fläche ist in der genehmigten Entwässerungsplanung der Stadt ausgewiesen. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, die versiegelte und angeschlossene Fläche wird insgesamt reduziert. Das hydrogeologische Gutachten ist der Begründung ebenfalls in Anlage beigefügt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich Wohnbaufläche aus.

4.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes SP 151 für diesen Bereich wurde nach Durchführung der Offenlage im März 1994 nicht weiter verfolgt, da der damalige Investor von dem Vorhaben Abstand genommen hatte.

5. Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Aufgrund der Lage des Planbereiches und der bestehenden angrenzenden Bebauung entlang der Waldstraße und der Straße ”Am Kollberg” wird für den Satzungsbereich die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung

Auf der Plangrundlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich die neuen Gebäude an die bereits bestehende Bebauung in der Waldstraße und der Straße ”Am Kollberg” anpassen und ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Waldflächen entsteht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h., die in der Plangrundlage festgesetzten Haustypen können in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen errichtet werden können.

Die Dachneigung wird zwischen 35^0 und 45^0 festgesetzt.

Anlage zu diesem Punkt der Begründung sind Fotografien der drei Haustypen, die in der abgelichteten Form gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet werden sollen. Bei der Typenauswahl wurde darauf geachtet, daß sich die neu zu errichtenden Baukörper zum einen in die Situation der bereits bestehenden Bebauung einfügen und zum anderen aufgrund der variierenden Fassadengestaltung ein optisch reizvolles Wohnquartier geschaffen wird.

Die überbaubaren Flächen wurden so angeordnet, daß die Wohngärtenbereiche weitestgehend süd-westlich angeordnet sind und in den Gebäude- und Zuwegungsflächen Grünbereiche verbleiben, die der Gesamtanlage einen entsprechenden Wohnwert vermitteln.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von der Straße ”Am Kollberg” tangiert, im südlichen Bereich von der Waldstraße. Die Erschließung erfolgt über Wohnwege, die mit einem Abzweig an die Waldstraße und mit drei Anschlüssen an die Straße ”Am Kollberg” angebunden sind. Der Ausbau dieser Wohnwege, die zum Teil 4,50 m und zum Teil 5,50 m breit sein werden, erfolgt als Mischprofil, d.h., daß Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge diese öffentlichen Verkehrsflächen gleichberechtigt nebeneinander nutzen.
Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet Garagen und Stellplatzanlagen geplant. Weiterhin werden 9 öffentliche Stellplätze im Straßenbereich ausgewiesen.

Der Planbereich ist über Haltestellen an der Spicher Hauptstraße, die ca. 450 m entfernt liegen, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches ist eine kleine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen ”Parkanlage” ausgewiesen. Als weitere Naherholungs- und Spielflächen bieten sich im Nahbereich Waldflächen und die Parkanlage hinter dem Spicher Bürgerhaus sowie der Spielplatz an der Straße Am Lohmerich an.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung der verschiedenen Wohnhaustypen ist über Lichtbilder, die der Begründung in Anlage beigefügt sind, verbindlich festgelegt. Die Gestaltung der Grünflächen geht aus dem beigefügtem landschaftspflegerischen Fachbeitrag hervor. Die Einfriedung der Gärten wird über eine Anlage zum Durchführungsvertrag geregelt. Eine separate Gestaltungssatzung wird daher nicht beschlossen.

5.7 Sonstiges

Unter Punkt 3 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wurde bereits darauf hingewiesen, daß der Planungsbereich als Altlast gekennzeichnet ist. Die entsprechenden Auflagen aus dem als Anlage gekennzeichneten Gutachten sind zu beachten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Planes wird mit dem Eigentümer ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Realisierung des Vorhabens in der vereinbarten Ausführung festschreibt. Der Grundstückseigentümer muß die Erschließung des Baugeländes sicherstellen, die Bebauung vornehmen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Da sich der gesamte Planbereich im Besitz des Vorhaben- und Erschließungsträgers befindet, werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Anlagen
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- hydrogeologisches Gutachten
- Altlastengutachten
- Lichtbilder mit Darstellung der drei verschiedenen Haustypen

Troisdorf, 15.01.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 15.01.1999

Bieber
(Bürgermeister)