Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr 5.

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Friedrich-Ebert-Straße, Mühlengraben

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der Stadt Troisdorf liegt im Ortsteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und des Mühlengrabens, angrenzend an die Kläranlage der Dynamit Nobel Werke. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches ist im Plan durch eine unterbrochene Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Vorhabens

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der Stadt Troisdorf im Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte soll im Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße, der Kläranlage der Dynamit Nobel Werke und dem Mühlengraben ein Gelände, das bisher als Kleingartenanlage genutzt wurde, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
Auf dieser Grundlage, die den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf entspricht, sollen **maximal** 46 Wohnhäuser errichtet werden. Für diese Wohnform besteht zur Zeit im Bereich der Stadt Troisdorf eine rege Nachfrage.

Die Erschließung der Wohnanlage soll über 5 m breite Wohnwege von der Friedrich-Ebert-Straße aus erschlossen werden. Dabei wird eine mögliche Anbindung an die Windhorststraße zur weiteren Erschließung des westlich angrenzenden Freibereiches offen gehalten.

Die Durchführung der Maßnahme über einen Vorhaben- und Erschließungsplan bietet sich an, da das gesamte Gelände im Besitz eines Eigentümers ist, der auch als Bauträger auftritt und die gesamten Erschließungs- und Baumaßnahmen durchführen wird.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Um für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, wurde vom Vorhabenträger ein landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Die-

ser ist der Begründung in Anlage beigefügt. Die daraus resultierenden Forderungen werden, soweit möglich, bereits über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes abgesichert. Darüber hinaus werden die Maßnahmen im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der vor dem Satzungsbeschluß vereinbart wird, gesichert. Nach Durchführung aller vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff unter Anrechnung der Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken als ausgeglichen bewertet werden.

Da der überwiegende Teil des Planbereiches in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Eschmar der Stadt Troisdorf liegt, sind bei der gemäß § 51 a LWG geforderten Versickerung der Niederschlagswässer die entsprechenden Auflagen zu beachten. Da sich jedoch auf den Grundstücken Schwierigkeiten hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserstandes ergeben, wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des – Rhein-Sieg-Kreises eine kombinierte Mulden-/Rigolenversickerung vorgesehen. Außerhalb der Wasserschutzzone soll über Rigolen versickert werden, da aufgrund der Überlastung des städtischen Kanal in der Friedrich-Ebert-Straße keine Einleitung erfolgen kann. Die Lage der Versickerungsanlagen und ihre Bemessung gehen aus dem Hydrogeologischen Gutachten, der hierzu erfolgten Ergänzung und dem beigefügten Lageplan hervor. Sie sind Anlagen der Begründung. Auf eine zusätzliche Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verzichtet, da diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Der Planbereich liegt ca. 250 m östlich der Autobahn A 59 und ist von daher schalltechnisch gesehen vorbelastet. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Ergebnis ist, dass die Orientierungswerte teilweise überschritten werden. Mit einer heute üblichen Bauweise und Isolierverglasungen können die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außengeräuscheinwirkungen jedoch erfüllt werden. Das Gutachten ist der Begründung in Anlage beigefügt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

~~1.1~~4.1 Flächennutzungsplan

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

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

~~1.2~~4.2 Bebauungsplan

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Für den Planbereich besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

~~1.1~~5.1 Art der Nutzung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gemäß der Lage des Planbereiches und der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung wird für den Satzungsbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Hierüber wird sichergestellt, daß sich die Neubebauung auch von der Nutzung her in den Bestand einfügt.

~~1.2~~5.2 Maß der Nutzung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Für die Bauzeile zwischen der Planstraße und dem Mühlengraben wird die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Da hier die Gebäude insgesamt niedriger als im übrigen Planbereich werden sollen, wird die maximale Traufhöhe auf 4,50 m und die maximale Firsthöhe auf 10 m beschränkt. Aufgrund dieser Festsetzungen sind nur Häuser mit Erdgeschoss und einem ausbaubaren Dachgeschoss mit Drempel möglich.

Für den gesamten übrigen Planbereich gilt ebenfalls die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8. Hier wird jedoch die maximale Traufhöhe auf 6,50 m und die maximale Fristhöhe auf 12 m festgesetzt. Über diese Maße wird die Eingliederung der neuen Baukörper in die bestehende, angrenzende Wohnbebauung sichergestellt.

~~1.3~~5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Für die Bauzeile entlang des Mühlengrabens wird eine Doppelhausbebauung mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 38 ^{0} bis 45 ^{0} festgesetzt.

Auf dem gesamten übrigen Bereich sind Hausgruppen zulässig. Hier sollen Dreiergruppen, z.T. durchmischt mit Doppelhäusern, entstehen. Die Neigung der festgesetzten Satteldächer soll ebenfalls 38 ^{0} bis 45 ^{0} betragen.

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen gefaßt, die eine ausreichende Dimensionierung der Baukörper zulassen. Zugleich wird jedoch sichergestellt, daß außerhalb der überbaubaren Flächen ein ausreichender Freiraum verbleibt, der mit Grün gestaltet werden kann.

~~1.4~~5.4 Verkehrsflächen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Friedrich-Ebert-Straße tangiert, die als Wohnsammelstraße einzustufen ist.
Die geplanten Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches sind als Anliegerstraßen einzustufen. Sie sollen in einer Ebene ausgebaut und ohne Trennung gemischt genutzt werden. Das bedeutet, dass die Fläche von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern gleichrangig genutzt werden kann.

Der Erschliessungsstich im westlichen Planbereich ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Parzellen festgesetzt. Sie dient der Erschließung von drei Häusern und soll in Privatbesitz bleiben. Im nordöstlichen Planbereich ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der DN festgesetzt. Hier soll die Zufahrt zur bestehenden Kläranlage der Dynamit-Nobel-Werke abgesichert werden.
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im südöstlichen Planbereich soll die Zufahrtsmöglichkeit zur öffentlichen Grünfläche entlang des Mühlengrabens absichern.

Der Planbereich ist über Haltestellen an der Roncallistraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

~~1.5~~5.5 Grün- und Freiflächen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Innerhalb des Planbereiches sind öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen. Überdeckt werden sie mit der Festsetzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Innerhalb dieser Grünbereiche soll der überwiegende Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt geschaffen werden.

Innerhalb des Planbereiches ist kein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befindet sich jedoch der Sportplatz Friedrich-Wilhelms-Hütte, auf dem ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen. Der Naherholung dient die Siegniederung, die unmittelbar an den Planbereich angrenzt.

~~1.6~~5.6 Gestaltungsvorschriften

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Gestaltungsvorschriften für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Satzung beschlossen.

~~1.7~~5.7 Sonstiges

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der größte Teil des Planbereiches liegt in der geplanten Erweiterungsfläche der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Eschmar der Stadt Troisdorf. Da die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung bereits einzuhalten sind, wurde die künftige Abgrenzung in den Plan übernommen.

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 Ausgleichs-, Versickerungs- und Schalldämmmaßnahmen 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 bis auf kleine Restflächen der gesamte Planbereich im Besitz eines Eigentümers befindet, werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Troisdorf, 17.11.1998

In Vertretung

(Pietrek)
techn. Beigeordneter

Troisdorf,

(Bieber)
Bürgermeister

Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Hydrogeologisches Gutachten
- Ergänzung zum hydrogeologischen Gutachten
- Schalltechnisches Gutachten