Stadt Troisdorf

Begründung
zum

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 7 (VEP)

Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich Siegstraße
gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 12 BauGB

1. Ziel und Zweck des VEP

Auf dem betreffenden Grundstücksbereich sollen insgesamt vier Einfamilienwohnhäuser (drei Reihenhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus) sowie vier Pkw-Garagen mit Stellplatz errichtet werden.

2. Ortsbild / Planungsrechtliche Bewertung

Das betreffende Grundstück liegt als Restfreifläche des nach § 34 Baugesetzbuch vorhandenen Ortskernes von Troisdorf-Bergheim.
Die Erschließung erfolgt von der Siegstraße, die als örtliche Verkehrsachse von Bergheim zu sehen ist. Entlang der Siegstraße bilden zweigeschossige Wohnhäuser eine mehr oder weniger geschlossene Bauweise, teilweise als Straßenrandbebauung. Das Ortsbild des Ortsbereiches Troisdorf-Bergheim, Bereich Siegstraße, ist als gewachsene Bebauung entlang der Siegstraße geprägt von einer heterogenen Baukörperanordnung in meist geschlossener Formation, welche sich durch die durch den Ort bis zum Zentrum im Bereich der Kirche ziehen. Firsthöhen, Dachneigungen sowie Geschossigkeit wechseln sich unregelmäßig entlang der Siegstraße ab. Unmittelbar angrenzend an das betreffende Baugrundstück erschließt ein Stichweg der Siegstraße sechs Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienwohnhaus. Diese ca. 30 Jahre alte Kleinsiedlung bildet eine ruhige, gleichmäßige Bebauung im Ortsbereich. In Anlehnung an diese in sich geschlossene Hinterlandbebauung füllen die geplanten vier Einfamilienwohnhäuser die verbleibende Restfläche hin zur nächsten Straßenrandbebauung entlang der Witschgasse. Die ruhige gleichmäßige Hinterlandbebauung des Stichweges wird durch die Planung der vier Einfamilienwohnhäuser aufgenommen, so daß sich hieraus eine harmonische Erweiterung ergibt. Das Maß der geplanten baulichen Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung.

Die vier geplanten Einfamilienwohnhäuser sind als zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser mit Satteldach (Dachneigung 35°) vorgesehen. Sie fügen sich mit einer Firsthöhe von maximal 10,0 m in die vorhandene Dachlandschaft des dörflichen Charakters harmonisch ein. Fassaden und anthrazitfarbene Dachflächen orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Umgebungsbebauung.
Architektur, Gestaltung und Maß der Wohnbebauung sind durch die, im VEP dargestellten Bauzeichnungen verbindlich festgelegt.

3. Erschließung

Gemäß beiliegendem Lageplan führt die private Erschließungsstraße bis an die vier Pkw-Garagen. Die vier Einfamilienwohnhäuser sind über einen Fußweg erschlossen (Möbelwagenzufahrt möglich, abgesperrt durch Poller). Hierdurch reduziert sich die Lärmbelästigung für das Hinterland erheblich. Im Bereich der Garagenerschließung ist der Zufahrtsbereich so ausgelegt, daß ein Rangieren möglich ist und eine geradlinige Ausfahrt zur Siegstraße in Vorwärtsrichtung möglich ist.
Im Bereich der Zufahrt zur Siegstrasse wird die Zaunanlage entfernt, sodaß eine gemeinsame, niveaugleiche Einfahrt entsteht.

4. Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist insofern gesichert, daß die notwendigen Mülltonnen in den 6 m langen Pkw-Garagen untergebracht werden und zur Entleerung auf der Dreiecksfläche zwischen Garage und Zufahrt aufgestellt werden können.
Die Zufahrts- und Zuwegungsfläche sowie die Garagenvorplätze werden, wie die Hauszugänge und Terrassen, aufgrund der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Niederkassel in wasserundurchlässiger Pflasterung ausgeführt.

5. Begrünung

Entsprechend der landschaftspflegerischen Begleitplanung werden die vorhandenen Freiflächen eingegrünt. Insbesonderes zu den nördlich gelegenen, vorhandenen Reihenhäusern mit ihren Terrassen- und Gartenanlagen wird eine dichte Abpflanzung durch die geplante Hecke realisiert.
Weitere Einzelheiten können der Begleitplanung und dem VEP entnommen werden.

6. Eingriffs- Ausgleichsberechnung

Gemäß der Eingriffs, -Ausgleichs-Bilanzierung des Gutachtens erfolgt der Ausgleich zu 73 % auf dem Grundstück. Das Defizit (27%) wird auf städtischen Flächen ausgeglichen.

7. Entwässerung

Das Dachflächenniederschlagswasser wird über entsprechende Mulden auf dem Grundstück versickert. Die erforderliche Genehmigungen werden beim Rhein-Sieg-Kreis eingeholt.
Ein entsprechender Vertrag., u.a. zu Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits zwischen dem Abwasserbetrieb und dem Vorhabenträger unterzeichnet.
Weitere Einzelheiten sind dem beiliegenden hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen.

8. Wasserschutzzone

Der Bereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wassserwerkes Niederkassel. Stellplätze und befahrbare Flächen werden wasserundurchlässig befestigt.

9. Altstandort

Auf dem Flurstück 141, Flur 21 (Siegstr. 38) wurde von 1973 –1980 eine chemische Reinigung betrieben. Hierbei handelt es sich gem. § 28 Landesabfallgesetz NW um einen Altstandort, der im Altlastkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5208/1028 erfasst ist.
Diesbezüglich wurde eine ”Umweltgeologische Untersuchung” durch die eco-Umweltmanagement GmbH, Köln in Abstimmung mit dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises durchgeführt, die als Anlage der Begründung beigefügt wurde. In der zusammenfassenden Bewertung wird ausgeführt:
”Insgesamt wurden 4 Sondierbohrungen ausgeführt, die Bodenluft beprobt und auf nutzungstypische Verunreinigungen wie leichtflüchtige Reinigungs- und Verdünnungsmittel untersucht. Alle Meßwerte blieben unterhalb der Bestimmungsgrenze. Es konnten keine Belastungen in der Bodenluft festgestellt werden. Da

die nutzungstypischen Schadstoffe von chemischen Reinigungen leichtflüchtig sind und somit eher in der Bodenluft nachweisbar sind als im Feststoff, konnte auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.
Gegen eine Wohnbebauung der Gartenfläche bestehen aufgrund der ehemaligen Nutzung des Nachbargebäudes als chemische Reinigung keine Bedenken."

Anlagen:

- Landschaftspflegerische Begleitplanung
- Hydrogeologisches Gutachten
- Umweltgeologisches Gutachten

Troisdorf, 26.10.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 26.10.1999

Uedelhoven
(Bürgermeister)