Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Moselstraße, Straße “Am Bergeracker“,
Willy-Brandt-Ring (EL 332)

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 beinhaltet die ca. 1.400 qm große Fläche der Parzelle 659 der Gemarkung Troisdorf, Flur 15. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches ist im Plan VEP Nr. 9 durch eine unterbrochene Linie dargestellt. Das Plangebiet liegt zwischen der Moselstraße und dem anbaufreien Willy-Brandt-Ring, der als Landesstraße L 332 klassifiziert ist. Das Grundstück ist gegenüber dem Willy-Brandt-Rind durch eine im Mittel mindestens 3,75 m hohe Lärmschutzwand geschützt, die auch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Einmündungsbereich der Straße „Am Bergeacker“ abdeckt. Das gut 75 m tiefe, pfeifenkopfförmige Grundstück ist über eine 16 m breite Baulücke an der Moselstraße erschlossen. Das Gelände ist zurzeit unbebaut und wird gärtnerisch genutzt. Eine innere Erschließung existiert nicht.

2. Ziel und Zweck des Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die bauliche Nutzung des hinter der Baulücke an der Moselstraße liegenden Geländes für Wohnbauzwecke. Die Planung folgt damit den bereits beiderseits des Grundstücks in Bebauungsplänen festgesetzten privat erschlossenen Hinterlandbebauungen mit Wohnhäusern. Die Mobilisierung dieser Restbauflächen zwischen Moselstraße und Willy-Brandt-Ring leistet einen Beitrag zur Schonung des Außenbereiches bei der weiteren Stadtentwicklung. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der rückwärtigen Bebauung auf der Parzelle 659 geschaffen werden. Die Nachbareigentümer wollen an dieser Erschließungsmaßnahme nicht partizipieren, sodass die Erschließung und Bebauung auf das eine Grundstück beschränkt bleibt. Unter diesen Voraussetzungen wurde das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gewählt, um den Planungsaufwand für die Stadt Troisdorf zu reduzieren.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Die bisherige Nutzung des Grundstücks im rückwärtigen Teil als Gartenland führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der i. S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei der Abwägung gem. § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) mit zu berücksichtigen ist.

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials hat der Vorhabenträger die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPB) veranlasst, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Danach ist die vorhandene Vegetation durch einen strukturreichen Ziergartenbestand mit Gehölzbeständen und einen überwiegend randständigen Baumbestand geprägt. Dieser besteht vorwiegend aus Nadelbäumen und konzentriert sich auf einen Streifen entlang der Lärmschutzwand. Vier Laubbäume und ein Nadelbaum werden in diesem Streifen von den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf erfasst.

Durch die vom Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern entsteht eine lockere Bebauung, die verhältnismäßig wenig Fläche der natürlichen Funktion des Bodens entzieht. Der LPB beurteilt die Schwere des Eingriffs in die Schutzgüter und bilanziert den Ausgleichsbedarf für den beabsichtigten Eingriff. Da keine besonders wertvollen, nicht ausgleichbaren Biotoptypen betroffen sind und auch der besonders schützenswerte Baumbestand weitgehend erhalten werden kann, gibt die Stadt Troisdorf einer baulichen Nutzung der Fläche Vorrang vor der Beibehaltung der vorhanden gärtnerischen Nutzung. Diese Entscheidung begründet sich insbesondere aus der Vorprägung des Gebietes durch die vorhandene und planungsrechtlich zulässige Hinterlandbebauung beiderseits des Plangebietes.

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des im geltenden Bebauungsplan als Lärmschutzzone festgesetzten 50 m-Streifens entlang des Willy-Brandt-Rings. Innerhalb dieses Streifens sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, sofern die vorhandene Schallschutzwand keinen ausreichenden Schutz zur Einhaltung der maßgeblichen Außenlärmpegel bietet. Diese Festsetzung ist für die Obergeschosse von Bedeutung, da die vorhandene Lärmschutzwand von ihrer Höhe je nach Lage der Emissionsquelle und der Geschosszahl die Obergeschosse gar nicht oder nur noch teilweise abschatten kann. Da auch der VEP eine zweigeschossige Bebauung festsetzt, ist vom Vorhabenträger eine gutachterliche Untersuchung veranlasst worden, um zu klären, ob zusätzliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich sind. Das Gutachten des Ingeniuerbüros Graner und Partner vom 14.01.2002 kommt zu dem Ergebnis, dass in den textlichen Festsetzungen keine besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen aufzunehmen sind, da die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen sind. Für diesen Lärmpegelbereich sind gem. DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) notwendig. Da diese Schallschutzklasse von jedem Fenster mit Isolierverglasung erfüllt wird und aufgrund der allgemein geltenden Wärmeschutzvorschriften als Stand der Bautechnik zu unterstellen ist, ist der erforderliche Schallschutz ohne besondere Festsetzung gesichert. Das schalltechnische Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 ist nicht erforderlich, da weder die Schwellenwerte noch die Vorprüfwerte der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG erreicht werden. Der VEP 9 schafft die planungsrechtliche Voraussetzungen für eine überbaute Gesamtgrundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 336 qm. Dieser Wert liegt ganz erheblich unterhalb des Vorprüfwertes von 20.000 qm.

4. Bestehende Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 31, 9. Änderung, Blatt 1, der für das Grundstück nur überbaubare Flächen entlang der Moselstraße ausweist. Der Restbereich ist als nichtüberbaubare, private Grundstücksfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar.

5. Festsetzungen des Vorhaben und Erschließungsplanes

5.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der Umgebungsbebauung und den planungsrechtlichen Festsetzungen der im Anschluss geltenden Bebauungspläne (T 31, 9. Änderung, Blatt 2 und T 102, Blatt 2) abgeleitet.

Aufgrund der Beschränkung der Planung auf das eine Flurstück 659 wurde eine offene Bebauung mit langgestreckten Einzelhäusern gewählt, die unter Berücksichtigung der Faktoren Grundstücksausnutzung und Wohnqualität die günstigste Anordnung darstellt.

5.2 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung des Grundstücks in seiner gesamten Tiefe wird ein 3,50 m breiter befahrbarer Wohnweg hergestellt. Am Ende des ca. 55 m langen Weges ist eine Rückstoßwendemöglichkeit für PKW eingeplant. Da der Erschließungsweg verhältnismäßig kurz ist und nur der Erschließung von drei Hinterliegergrundstücken dient, ist mit den getroffenen Festsetzungen eine funktionsfähige Erschließung gesichert. Aufgrund dieser Festsetzungen tritt jedoch der Gemeingebrauch des Weges hinter die private Nutzung zurück. Der Weg soll deshalb in Privateigentum verbleiben. Die Erschließung der Hinterlieger wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Dem Privatcharakter der Erschließung entsprechend erfolgt die Müll-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhrabfuhr nur an der Moselstraße. Die Bereitstellung der Behältnisse dort am Abfuhrtag obliegt den Bewohnern. Die Wegreinigung und Wegsicherungspflicht ist ebenfalls Aufgabe der Privateigentümer.

Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken untergebracht. Vor den Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze sind Aufstellflächen für ein zweites Fahrzeug vorhanden. Weitere Stellmöglichkeiten für Bewohner und Besucher sind in der Moselstraße vorhanden, die als Sackgasse endet und noch Flächenreserven für den Straßenausbau bietet.

5.2 Bindungen für die Bepflanzung

Die im LPB gekennzeichneten, nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind mit Ausnahme des Baumes Nr. 66 als zu erhaltend festgesetzt. Für diesen Laubbaum ist wegen des starken baubedingten Eingriffs in den Wurzelbereich eine Fällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung zu beantragen.

Die im LPB empfohlenen Begrünungsmaßnahmen B 1 (Pflanzung eines Hausbaumes) und B 2 (naturnahe Strauchpflanzung an je einer Grundstücksschmalseite) sind nicht gesondert festgesetzt, da diese Pflanzungen in dem vorgesehenen Umfang ohne zusätzlichen Prüfaufwand für die Stadt Troisdorf als gärtnerische Gestaltung unterstellt werden können. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist eine extensive Begrünung der Garagen- oder Carportdächer vorgesehen.

5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 51 a LWG ist das von den befestigten Flächen wie Zufahrten und Dächern anfallende Regenwasser auf den im Plan festgesetzten Flächen über Rigolen zu versickern. Zur Durchführung dieser Maßnahme hat der Vorhabensträger ein hydrogeologisches Gutachten erstellen lassen, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Maßnahme ist zugleich eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme des LPB.

5.6 Baugestaltung

Die vom Vorhabenträger beabsichtigte, mit der Stadt Troisdorf abgestimmte Baugestaltung bezüglich der Materialien und Farben von Dächern und Außenwänden sowie der Gestaltung der Einfriedungen sind als städtebauliches Gestaltungskonzept mit in den VEP aufgenommen worden.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Planes wird mit dem Eigentümer ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Realisierung des Vorhabens binnen 3 Jahren festschreibt. Der Grundstückseigentümer muß zur Verwirklichung des Planes die Erschließung des Baugeländes sicherstellen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen bzw. finanzieren.

7. Kosten und Finanzierung

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

Anlagen:
- Landschaftspflgerischer Begleitplan
- Hydrogeologisches Gutachten
- Schallschutztechnisches Gutachten

Troisdorf, 21.03.2002 In Vertretung

Wolfgang Pietrek (Erster u. techn. Beigeordneter)

Manfred Uedelhoven (Bürgermeister)