

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0522**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

**Betreff:** Bebauungsplan Sp 203, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße, (Wohnbebauung im Blockinnenbereich - im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit den vorgestellten Vorentwurfsvarianten zum Bebauungsplanes Sp 203, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Er beschließt die Variante A als Vorzugsvariante. Die Verwaltung wird beauftragt, mit beiden Varianten die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten und Kosten für den satzungsgemäßen kommunalen Anteil an der Erschließung von zz. 10 %.

Für den 1. Erschließungsabschnitt (Anschluss an „Im Wiesengrund“ inkl. Rückstoßwendeanlage für Müllfahrzeuge) soll ein Erschließungsvertrag mit einem Investor geschlossen werden. Die Straße für den 1. Erschließungsabschnitt im Grundausbau soll kostenfrei an die Stadt übertragen werden.

### **Sachdarstellung:**

Für den Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße gibt es aktuell keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist überwiegend I- bis II-geschossig. In der Vergangenheit gab es mehrere Anfragen für eine Hinterlandbebauung im Baublock. Es gab zudem einige Bauanträge für Ersatzbauten bzw. Erweiterungen von bestehenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück Freiheitsstraße 19a gibt es bereits ein Einzelhaus in zweiter Reihe, das über eine Einzelerschließung erschlossen ist.

Am 15.05.2019 wurde von einem Bauträger die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung beantragt, der das 2.834 qm große unbebaute Grundstück Im Wiesengrund 4-6 erworben hat. Aufgrund der bestehenden Entwicklungspotentiale auch auf anderen Grundstücken im Blockinnenbereich sollen die Bebauungsmöglichkeiten insgesamt in einem Planverfahren geprüft werden. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Sp 203 für den gesamten Baublock im Stadtentwicklungsausschuss am 25.03.2021 gefasst (Vorlage DS-Nr. 2021/0344).

Mit Schreiben vom 15.04.2021 wurde vom Bürgerforum Troisdorf eine mehrseitige Unterschriftenliste mit der Forderung einer Einstellung des Planverfahrens informell eingereicht. Zugleich wurden Fragen zur Anzahl der Gebäude, zur Geschossigkeit, zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Lage einer möglichen Erschließungsstraße und zum Zeitpunkt des Beginns von Baumaßnahmen gestellt, die naturgemäß erst im Verlauf des Planverfahrens zu klären sind. Im Antwortschreiben wurde darauf verwiesen mit der Bitte, die nächsten Planungsschritte abzuwarten und die Möglichkeit zu nutzen, sich seitens der Petenten auch kritisch in das Planverfahren einzubringen.

Die Eigentümer\*innen, deren Mitwirkungsbereitschaft für die innere Erschließung der Wohnbau-Potenzialfläche erforderlich ist, wurden seitens des Stadtplanungsamtes nachfolgend angeschrieben. Aufgrund des Rücklaufs entwickelten sich mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken vertiefende Gespräche, die ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärten und am Fortgang der Planung großes Interesse haben. Die aktiv mitwirkungsbereiten Eigentümer\*innen ermöglichen einen Einstieg in die Erschließung sowohl von der Straße Im Wiesengrund (Bauträgergrundstück) als auch Freiheitsstraße. Der Zuschnitt und die Lage der Grundstücke lassen eine Grundstücksentwicklung ohne Grundstücksneuordnung zu. Lediglich die Erschließungsflächen wären an die Stadt als öffentliches Straßenland abzutreten. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes besteht z. keine Bereitschaft zur Mitwirkung an einer Erschließung und Grundstücksentwicklung. Die Eigentümer haben jedoch im Baublock Flächen an den Bauträger veräußert oder stehen der Planung grundsätzlich auch nicht ablehnend gegenüber. Die derzeitige Nutzung als große Gartenflächen soll aber auf absehbare Zeit beibehalten werden. Zu prüfen und zu verhandeln wäre, inwieweit ggf. die Verlegung eines durchgehenden Kanals schon möglich wäre, ohne dass die Gartennutzung aufgeben wird (Wiederherstellung nach Verlegung).

Mit der zeitnahen Teilverwirklichung des Bebauungsplanes unter Mitwirkung eines

Bauträgers, der das Wohnbauland unmittelbar für den Wohnungsmarkt mobilisiert, sieht die Verwaltung hier eine Möglichkeit, über eine Innenentwicklung mit einer schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden der starken Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Im ersten Erschließungsabschnitt kann auf dem Bauträgergrundstück in Kooperation mit Eigentümer\*innen angrenzender Grundstücke eine funktionsfähige Innenschließung mit Rückstoßwende für das Müllfahrzeug ausgebildet werden, die 6 weitere potenzielle Baugrundstücke im Innenblockbereich erschließen kann.

Der städtebauliche Vorentwurf für den Bebauungsplan ist in zwei Varianten entwickelt worden. Variante A sieht eine Fortsetzung der Schließung durchlaufend durch den Baublock vor, die dann zur Freiheitsstraße abknickt und dort flächensparend als Einbahnstraße den Netzschluss herstellt. Die Einbahnstraßenlösung stellt einen Kompromiss dar, um das Baulückengrundstück an der Freiheitsstraße noch in angemessener Baubreite bebauen zu können. Variante B sieht eine Fortsetzung der Erschließung ohne zweiseitigen Netzschluss vor. Stattdessen endet die Erschließung in einem Wendehammer.

Die Variante A wird von der Verwaltung als Vorentwurfsvariante empfohlen, da die Durchwegung des Baublock im öffentlichen Interesse liegt. Dadurch entstehen kurze Wege für den Fuß- und Radverkehr ins unmittelbar benachbarte Zentrum von Spich und ein allgemeiner Mehrwert durch eine positive Wirkung im Straßen- und Wegenetz (keine doppelten Wegelängen, zweiseitige Erreichbarkeit).

Für die Grundstückseigentümer\*innen der Baulücke in der Freiheitsstraße ergibt sich damit eine Erschließungsmöglichkeit über das eigene Grundstück. Damit werden bei Abtretung des Straßenlandes die erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine Hinterliegerbebauung mindestens in zweiter Reihe geschaffen, da hierfür die Befahrbarkeit mit dem Müllfahrzeug nicht erforderlich ist und ein Müllsammelplatz an der Freiheitsstraße ausreicht. Für eine darüber hinausgehende Bebauung wären die Möglichkeiten einer provisorischen Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug zu prüfen. So könnte die Variante A frühzeitig die Möglichkeit schaffen, von den 8.500 qm Brutto-Wohnbauland der Potenzialfläche im ersten Zug 7.400 qm (87 %) zu erschließen, während es bei Variante B nur 6.000 qm wären (70 %). Variante A wird von den Grundstückseigentümer\*innen bevorzugt und entspricht auch dem öffentlichen Interesse an einer schnellen Baulandmobilisierung noch besser. Die Verwaltung empfiehlt daher, Variante A als Vorzugsvariante weiterzuverfolgen, aber mit beiden grundsätzlich machbaren Varianten das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen.

## **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und §13a) BauGB

*(Vorentwurf)*

### **Bebauungsplan Sp 203**

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg,

## Freiheitsstraße, Asselbachstraße

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Sp 203 liegt zentral im Stadtteil Spich, zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Spicher Wald bzw. der Wahner Heide. Es handelt sich um einen großen Baublock mit einer Randbebauung und rückwärtigen Hausgärten. Neben Rasen- und Wiesenflächen sind auch Bäume und Sträucher geringerer Anzahl vorhanden.

Der Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße ist einer der am besten geeignetsten Standorte für eine Entwicklung des Blockinnenbereichs für Wohnungsbau im Troisdorfer Stadtgebiet. Für eine positive Bewertung als innere Potentialflächen für den Wohnungsbau spricht insbesondere:

- Eine mit durchschnittlich ca. 135-140 m ausreichend große Baublocktiefe im Bereich der Potentialfläche (Größe des Baublocks insg. ca. 2,4 ha).
- Zugangsmöglichkeiten in den Blockinnenbereich über aktuell unbebaute potentielle Zugangsgrundstücke Im Wiesengrund und in der Freiheitsstraße
- Die bestehende Eigentümerstruktur und die vorhandenen Grundstücksgrößen
- Eine relativ geringe Anzahl an betroffenen Eigentümern
- Eine hervorragende ÖPNV-Anbindung: Bahnhof Spich in ca. 700-800m Entfernung, sowie die Bushaltestelle „Spich Seniorenheim“ (Buslinie 507- in Richtung Bahnhof Troisdorf bzw. Gewerbepark Junkersring) in der Asselbachstraße im Plangebiet.
- Soziale Infrastruktur (Kita, Schule, etc.) und die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Spich befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe
- Nähe zum Spicher Wald und zur Wahner Heide
- Keine bestehenden besonderen Hindernisse (z.B. Altlast, Denkmalschutz, Immissionen)

### 2. Bisherige planungsrechtliche Situation

#### 2.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Bereich der Kindertagesstätte Dornröschenweg stellt der Flächennutzungsplan ein Symbol „Kindergarten“ (Fläche für Gemeinbedarf) dar.

#### 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Heute gilt hier § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet entwickelt.

## **2.3. Innenentwicklung**

Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Innenentwicklungsanteil durch planerische Nachverdichtung in die Bedarfsdeckung eingerechnet, wie sie vorliegend geschaffen werden kann.

Im Wohnbauflächenreserve-Kataster der Stadt Troisdorf ist der Blockinnenbereich des Baublocks Im Wiesengrund/Dornröschenweg/Freiheitsstraße/Asselbachstraße als Potentialfläche für die Innenentwicklung identifiziert.

Das Planverfahren wird als Planverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen gegeben sind. Der Schwellenwert einer Grundfläche von max. 2,0 ha wird deutlich unterschritten, da das Brutto-Bauland der ergänzenden Bebauung rd. 0,85 ha beträgt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1. Anlass der Planung**

Für den Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße gibt es aktuell keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist überwiegend I- bis II-geschossig. In der Vergangenheit gab es mehrere Anfragen für eine Hinterlandbebauung im Baublock. Es gab zudem einige Bauanträge für Ersatzbauten bzw. Erweiterungen von bestehenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück Freiheitsstraße 19a gibt es bereits ein Einzelhaus in zweiter Reihe, das über eine private Zuwegung separat erschlossen ist.

Am 15.05.2019 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Im Wiesengrund 4-6 gestellt. Eigentümer und Antragsteller ist ein Bauträger. Aufgrund der bestehenden Entwicklungspotentiale auch auf anderen Grundstücken wird der Bebauungsplan für den gesamten Baublock aufgestellt.

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück Im Wiesengrund 4-6 als einem der potentiellen Zugänge in den Blockinnenbereich ist aktuell eine Baulückenschließung nach § 34 BauGB zulässig. Um im Bereich dieses Grundstücks auch eine ausreichend breite Erschließungsstraße (mind. 6 m) für den Blockinnenbereich zu garantieren, besteht auch ein öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplan Sp 203 zur Sicherung und möglichst auch Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen. Der Antragsteller und Bauträger verfolgt dasselbe Ziel und zeigt sich entsprechend kooperativ.

Allgemein besteht in Troisdorf aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Da es im Stadtteil Spich nur begrenzt verfügbare Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau gibt und auch Neubautentwicklungen im Außenbereich weder möglich noch erwünscht sind, erfährt die Innenentwicklung von geeigneten Flächen unter Abwägung aller Belange besondere Bedeutung und rechtfertigt hier die Planaufstellung.

### **3.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sp203 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für neue Wohnbaugrundstücke im heutigen Blockinnenbereich
- Bebauung in offener, aber kosten- und flächensparender Bauweise, angepasst an die umgebende Wohnbebauung
- Flächensparende Erschließung mit niedriger Versiegelung durch befahrbaren Wohnweg (Mischprofil mit hoher Aufenthaltsqualität –Spielstraße)
- Zusätzliche Begrünungen im Blockinnenbereich (Straßenbäume, soweit möglich, Dach- und Fassadenbegrünungen)
- Abminderung von Stellplätzen (das Plangebiet wird zur Hälfte vom 300 m-Radius zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle angeschnitten und liegt vollständig im 700 m-Radius um den DB-Haltepunkt Spich), zukunftsweisende Mobilitätsangebote (qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen und ggf. Carsharing für Mehrfamilienhäuser)
- Einsatz erneuerbarer Energien für die haustechnische Versorgung, teilweise Niedrigenergiebauweise (Bauträger)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet (Schwammstadt-Prinzip)

Mit diesen Zielen folgt die Planung der mehrfachen Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung,

## **4. Planung / Städtebauliches Konzept**

Es wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Vorentwürfe für die Entwicklung des Gebietes gemäß § 3 (Abs.1) BauGB untersucht.

In mehreren Eigentümergesprächen wurde ein Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung im Blockinnenbereich und einer Mitwirkung zur Verwirklichung deutlich. Jedoch zeigte sich auch, dass eine Verwirklichung nur abschnittsweise möglich sein wird und in zentraler Lage im Blockinneren bis auf Weiteres ein Grundstück in der bisherigen Form weiter genutzt werden wird.

Aus der Betrachtung der Erschließungsabschnitte ergibt sich ein Vorteil für die Variante A. In Variante B reduziert sich im ersten Erschließungsabschnitt die Bauland-Mobilisierung um rd. 17 %. Da auch andere Gesichtspunkte wie kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer und die zweiseitige Erreichbarkeit im Fall von Straßenbauarbeiten für die Variante A sprechen, ist Variante A nach dem gegenwärtigen Verfahrensstand als Vorzugsvariante anzusehen.

#### **4.1. Festsetzung im heute bereits bebauten Blockrandbereich**

Die ergänzende Bebauung im Blockrandbereich entlang der Straßen „Im Wiesengrund“ und Freiheitsstraße orientiert sich in der Geschossigkeit und Gebäudehöhe an den bestehenden Gebäuden der Umgebung. Das Erscheinungsbild der Gebäude wird sich durch eine neuzeitliche Architektur mit begrünten Flachdächern von der Bestandsbebauung abheben. Auch die Gebäudetiefen entsprechen heutigen Ansprüchen, sowohl von den Nutzungsbedürfnisse als auch energetisch.

Die geplante Geschossigkeit bzw. geplanten Gebäudehöhen im heutigen Blockinnenbereich orientiert sich ebenfalls an einer max. II-geschossige Bebauung, die aus Gründen eines flächensparenden Bauens zumindest angeboten werden soll. Für den Bereich der Baurägermaßnahme ist auf jeden Fall von einer Ausnutzung auszugehen. Bei den Privatgrundstücken soll mit Rücksicht auf den Eigenbedarf unterschiedlicher Ausprägung eine zweigeschossige Bebauung nicht verpflichtend sein.

Im südwestlich angrenzenden Baublock setzt der bestehende Bebauungsplan (Sp 6, 5.Änd.) entlang der Freiheits- und Asselbachstraße eine (max.) II-geschossige Satteldachbebauung in offener Bauweise fest.

#### **4.2. Variante A (Vorzugsvariante) – Sackgassenerschließung mit zukünftiger durchgehenden Verbindung**

Die Planung wird in zwei Entwicklungsabschnitte aufgeteilt:

Ein sofort realisierbarer 1. Erschließungsabschnitt als Sackgassenerschließung von der Straße „Im Wiesengrund“ her, mit Rückstoßwendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug im heutigen Blockinnenbereich.

In einer möglichen zukünftigen 2. Phase entsteht eine „durchgehende Erschließung“ von der Freiheitsstraße zum „Im Wiesengrund“, teilweise aufgrund der verfügbaren Breiten der Verkehrsfläche von 4,0 m allerdings als Einbahnstraße, jedoch mit Möglichkeit, diese zumindest für Radfahrer auch im Zwei-Richtungs-Verkehr zu öffnen.

Östlich der Freiheitsstraße könnte zwischenzeitlich auch eine eigene Einzelererschließung (ohne Wendemöglichkeit) entstehen, die erst in der 2.Phase zu einer durchgehenden Erschließung wird. Durch eine provisorische rückwärtige Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug könnte eine weitere Bebauung in der Grundstückstiefe über 50 m hinaus erfolgen.

Im 1. Abschnitt ist zunächst eine 6 m breite Erschließung geplant, die einzelne Parkstände in Längsrichtung und zwei Straßenbäume ermöglichen sollen. Unter Inanspruchnahme von Grundstücksflächen des Hauses Im Wiesengrund 8 ist eine T-förmige Rückstoßwendeanlage für das dreiaxsiges Müllfahrzeug möglich, die ihre Fortsetzung in einem 6 m breiten Straßenprofil finden kann. Hier soll noch einmal mindestens ein Straßenbaum zwischen Parkständen und Grundstückseinfahrten untergebracht werden.

Im Blockinnenbereich bieten sich aufgrund der näheren städtebaulichen Umgebung

Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser an, soweit sie auch dem Eigenbedarf der Grundstückseigentümer entsprechen. Im Übrigen soll aber auch Geschosswohnungsbau möglich sein, ggf. mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. In der Mischung wird sich eine städtebaulich angestrebte Dichte der Bebauung einstellen, die der zentralen Lage angemessen ist.

Inwieweit Mindestgrundstücksgrößen wie 250 qm für Doppel- und 350 qm für Einzelhausgrundstücke festgesetzt werden sollen, wird in der Vorentwurfsphase ergebnisoffen zur Diskussion gestellt. Die Grundstücksgrößen der geplanten Reihenhäuser des Bauträgers liegen bei ca. 215-220 qm.

#### **4.3. Variante B - „Sackgassenerschließung“**

Vom „Im Wiesengrund“ her wird der Blockinnenbereich durch eine Sackgasse erschlossen. Am Ende der Sackgasse entsteht ein Wendekreis oder auch wieder eine Rückstoßwende für das dreiachsige Müllfahrzeug. Öffentliche Parkstände (Besucherparkplätze) sind auch hier im Wechsel mit Einfahrten zu berücksichtigen. Der Wendepplatz kann einen großkronigen, beherrschenden (Mitten)baum erhalten.

Im Blockinnenbereich soll auch hier eine I-bis II-geschossige Bebauung, überwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser, entstehen.

#### **4.4. Variationen auf dem Bauträgergrundstück**

Unabhängig von den Erschließungsvarianten sind für das Bauträgergrundstück in den Varianten zwei unterschiedliche Modifikationen der Bebauung dargestellt, deren Unterschied in der Grundstücksgröße der Einfamilienhäuser liegt. Es ist davon auszugehen, dass kleinere Grundstücke auf Zielgruppen mit geringerem Budget (ggf. sogar Schwellenhaushalte) abzielen. Das vom Bauträger angebotene hart bedachte Satteldach wäre auch eine besonders preisgünstige Bedachungsform. Städtebaulich würde das eine Bebauung aus einem Guss in der Blockinnenentwicklung verhindern, wenn nicht einer Mischung von Zielgruppen und Dachformen Vorrang gegeben wird.

Das Mehrfamilienhaus als Baulückenschließung Im Wiesengrund hebt sich aufgrund seiner Kubatur von der übrigen Bebauung ab, markiert hier allerdings auch die Neuerschließung in der Innenentwicklung. Eine Variation als Einfamilienhausbebauung wäre auch denkbar, ist aber nicht dargestellt, um eine Mischung der Wohnformen zu ermöglichen, die sich hier aufgrund der Größe und Breite des Grundstücks im Geschosswohnungsbau besonders anbietet. Der ruhende Verkehr soll in Form einer Tiefgarage in angemessener Größe untergebracht werden.

## **6. Umweltbelange**

Das Plangebiet weist ein relativ geringes Eingriffsrisiko auf. Eine Aufnahme des Gehölbstandes > 80 cm stellt sicher, dass der schützenswerte Baumbestand nach Baumschutzsatzung erfasst ist. Sofern geschützt Bäume von der Planung betroffen sind, werden diese ausgeglichen. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Bilanzierung des Eingriffs nicht erforderlich, weil dieser bei Innentwicklungsmaßnahmen bereits als ausgeglichen gilt. Durch Maßnahmen der mehrfachen Innenentwicklung findet ein weiterer Ausgleich im sSne nachhaltiger Planung statt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) wird zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet. Eine kursorische Prüfung hat zunächst keine Anhaltspunkte ergeben, dass von der Planung geschützte Arten betroffen sein könnten.

## **7. Verwirklichungsmaßnahmen**

Außer der Straßenlandabtretung sind keine weiteren Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung erforderlich. Für den 1. Erschließungsabschnitt soll ein Erschließungsvertrag und ggf. ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor geschlossen werden. Um zeitnah mit der Umsetzung der Planung keine Beitragskosten für neu erschlossene Drittgrundstücke zu erzeugen, übernimmt der Bauträger im 1. Erschließungsabschnitt die Kosten für den Grundausbau und überträgt die Straße in diesem Zustand kostenfrei auf die Stadt. Somit werden erst nach Abschluss aller absehbaren Baumaßnahmen nur Kosten für den Endausbau in einigen Jahren anfallen, für die die Stadt eine Beitragserhebung bei allen neu erschlossenen Grundstücken durchführt.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten und anteilige Kosten für die Erschließung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Die Kosten reduzieren sich durch die verabredete Übernahme der Kosten für den Grundausbau durch den Bauträger.

## **9. Anlagen**

- Städtebaulicher Vorentwurf Variante A (**Anlage 1**)
- Städtebaulicher Vorentwurf Variante B (**Anlage 2**)
- Bauträgerlageplan (**Anlage 3**)
- Bauträgerplan Ansicht im Wiesengrund (**Anlage 4**)
- Bauträgerplan Visualisierung MFH (**Anlage 5**)

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

